

REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

DIARIO DE SESIONES DE LA CAMARA DE SENADORES

PRIMER PERIODO ORDINARIO DE LA XLII LEGISLATURA

55ª SESION ORDINARIA EXTRAORDINARIA

PRESIDE EL DOCTOR ENRIQUE TARIGO
(Presidente)

ACTUA EN SECRETARIA EL TITULAR SEÑOR FELIX B. EL HELOU

SUMARIO

Páginas

1) **Texto de la citación** 287

2) **Asistencia** 288

3) **Asuntos entrados** 288

4 y 6) **Arrendamientos urbanos. Normas de emergencia** .... 288 y 322

— Discusión particular.

— Manifestaciones de varios señores senadores.

— Aprobado. Se comunicará a la Cámara de Representantes.

5) **Poder Judicial y Administración de Justicia. Situación actual y propuestas para su reforma** 321

— Se resuelve afirmativamente la solicitud del señor senador Lacalle Herrera en el sentido de realizar una exposición sobre el tema en la sesión del día miércoles 4 de setiembre.

7) **Venia de destitución** 331

— Constancia del señor senador Senatore.

8) **Cuarto intermedio** 331

— De acuerdo a lo solicitado por el señor senador Cigliuti se resuelve pasar a cuarto intermedio hasta el próximo martes a las 17 horas.

1) TEXTO DE LA CITACION

"Montevideo, 14 de agosto de 1985.

La CAMARA DE SENADORES se reunirá, en sesión extraordinaria, en régimen de cuarto intermedio, mañana jueves 15, a la hora 18, a fin de informarse de los asuntos entrados y considerar el siguiente

ORDEN DEL DIA

1º) Discusión particular del proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

(Carp. Nº 217 - Rep. Nº 99 y Anexo I)

Discusión general y particular de los siguientes proyectos de ley:

2º) Por el que se deroga el inciso final del artículo 410 de la Ley Nº 14.106, de 14 de marzo de 1973 (regularización de profesores precarios).

(Carp. Nº 292 - Rep. Nº 102)

3º) Por el que se establece un régimen de prescripción en materia de acciones laborales.

(Carp. Nº 195 - Rep. Nº 103)

4º) Solicitud de venia del Poder Ejecutivo para exonerar de su cargo a:

un funcionario de la Dirección Nacional de Correos - Ministerio de Educación y Cultura (Plazo constitucional vence 19 de agosto de 1985).

(Carp. Nº 210 - Rep. Nº 94)

LOS SECRETARIOS."

2) ASISTENCIA

ASISTEN: los señores senadores **Aguirre, Araújo, Batalla, Capeche, Cardoso, Cersósimo, Cigliuti, Fá Robaina, Ferreira, Flores Silva, García Costa, Lacalle Herrera, Martínez Moreno, Mederos, Ortiz, Pereyra, Posadas, Pozzolo, Ricaldoni, Rodríguez Camusso, Rondán, Senatore, Singer, Tourné, Traversoni, Ubillos y Zumarán.**

FALTAN: con licencia, el señor senador **Jude;** con aviso, los señores senadores **Batlle, Paz Aguirre y Zorrilla.**

3) ASUNTOS ENTRADOS

SEÑOR PRESIDENTE. — Habiendo número está abierta la sesión.

(Es la hora 18 y 9 minutos)

—Dése cuenta de los asuntos entrados.

(Se da de los siguientes:)

"Montevideo, agosto 15 de 1985.

La Cámara de Representantes comunica la integración de la Comisión Permanente con los siguientes señores Representantes:

TITULARES:Señores: Daniel Lamas, Yamandú Rodríguez, Nelson Arredondo, Juan José Fuentes, Ricardo Rocha Imaz, Héctor Martín Sturla y Yamandú Sica, y como Suplentes los señores: Edison Rijo, Washington Cataldi, Hugo Granucci, Gustavo Varela, Juan A. Oxacelhay, Néstor Barón y Héctor Lescano, respectivamente.

(Carp. Nº 184.)"

—Téngase presente.

4) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se entra al orden del día con la consideración del asunto que figura en primer término: "Discusión particular del proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

(Carp. Nº 217/85 - Rep. Nº 99/85 y Anexo I)".

(Ver 53ª Sesión Ordinaria).

—En discusión particular.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Cuando estábamos en la discusión general y le pedimos una aclaración a los miembros informantes respecto a un artículo que no vino, se objetó que estábamos entrando en la discusión particular. Lo que pretendíamos era opinar sobre un artículo suprimido del proyecto aprobado por la Cámara de Representantes. Supongo que ahora podemos hablar.

SEÑOR PRESIDENTE. — En este momento vamos a empezar a tratar el artículo 1º del proyecto. Al final de todo el articulado, el señor senador podrá proponer el agregado de algún artículo aditivo, ya que tal vez no será el único. Discúlpeme, señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Con mucho gusto.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Me voy a permitir hacer llegar a la Mesa un artículo 1º aditivo, a los efectos de mantener, en lo posible, la estructura del proyecto que aprobó la Cámara de Representantes. Este artículo fue eliminado por la Comisión de Constitución y Legislación, por tratarse de un tema objeto de cuestionamiento.

Este artículo sustitutivo transformaría en 2º el artículo 1º del proyecto, y refiere a la rescisión unilateral del contrato por parte del inquilino. Solicito que sea leído para luego formular algunas consideraciones, porque entiendo que el texto del mismo elimina algunas de las observaciones que se formularon por los especialistas en la Comisión y que motivaron —fue una de las razones— su posterior eliminación.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa no tiene inconveniente en acceder a la solicitud del señor senador Batalla pero, desde el punto de vista reglamentario, corresponde leer y discutir el artículo 1º. Podemos, con mucho gusto, hacer la innovación.

SEÑOR BATALLA. — Comprendo la objeción reglamentaria formulada por el señor Presidente, pero, a los efectos de mantener la estructura del proyecto, si no hubiera inconveniente por parte de los señores miembros informantes, podríamos incluir uno como artículo 1º. Si esto resulta afirmativo, los artículos siguientes pasarían a ser, sucesivamente, un número mayor. Si la votación resultara negativa, los artículos quedarían en la forma prevista anteriormente.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — El señor senador Lacalle Herrera primero, y el señor senador Batalla ahora, solicitan que se considere en primer lugar el problema referido al artículo 1º del proyecto de la Cámara de Representantes, que había sido eliminado por la Comisión. El señor senador Batalla agrega que, para respetar la estructura del proyecto, este artículo pasaría a ser 1º y se correría la numeración.

Francamente, con la mejor buena voluntad me declaro incapaz de pronunciarme sobre si esto es para mejorar o para complicar la estructura del proyecto, porque éste tiene una estructura por capítulos, de los cuales el I es el "De los arrendatarios buenos pagadores"; el II es el "Del reajuste de los precios y de la rebaja de alquiler"; el III "De los arrendatarios deudores"; el IV "De los asentamientos marginales" y el V "Disposiciones Generales".

No sé en qué Capítulo tendría que ir este artículo que refiere a la rescisión unilateral del contrato. Más bien me parece que sería un Capítulo separado.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Es conveniente advertir que tanto en el proyecto que tenemos a consideración como en el venido de la Cámara de Representantes, el título del Capítulo I es el mismo: "De los arrendatarios buenos pagadores". Desde ese punto de vista parecería que podría introducirse el artículo aditivo en su oportunidad, que no sé si es ésta.

Pienso que primero correspondería tratar el artículo 1º del proyecto que tenemos a consideración que se refiere a la rescisión unilateral del contrato, y si éste se vota negativa o afirmativamente se incorporaría el otro dentro de este mismo Capítulo I, porque ello es posible desde el punto de vista jurídico, ya que los dos Capítulos I se ocupan de los arrendatarios buenos pagadores, ya sea el del proyecto sustitutivo que estamos discutiendo como el del venido con aprobación de la Cámara de Representantes.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Creo que la reflexión que hace el señor senador Cersósimo es atinada.

Si el artículo proyectado para la rescisión unilateral del contrato refiere a inquilinos que deban estar al día, como decía el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes, podría ir en este capítulo; pero lo lógico sería mantener los números de los artículos que vienen en este proyecto —el 1º y el 2º— luego solicitar la incorporación de un nuevo artículo, que sería el 3º, y después correr la numeración de los demás. Es decir, comenzar por los artículos que vienen en el proyecto y después considerar el aditivo propuesto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Para ser prácticos y no discutir cuestiones de procedimiento que en cierto modo son accesorias, vamos a considerar en particular los dos primeros artículos y luego la adición del artículo 3º estableciendo la rescisión unilateral.

—En consecuencia léase el artículo 1º.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Mociono para que se suprima la lectura de los artículos en la discusión particular.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción formulada.

(Se vota:)

—14 en 16. Afirmativa.

En consideración el artículo 1º.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — En el día de ayer, con el miembro informante señor senador Ricaldoni y con el señor senador Ortiz, en momentos en que estábamos por entrar a Sala —motivo por el cual no dimos aviso a los demás miembros de la Comisión— recibimos una visita de dos profesionales de la Contaduría General de la Nación que nos hicieron una observación que consideramos pertinente, y que nos lleva a pensar que la Comisión involuntariamente cometió un error en este punto.

El artículo 1º dispone la suspensión de lanzamientos de buenos pagadores hasta el 28 de febrero del año próximo. Entre las situaciones exceptuadas en el proyecto venido de la Cámara de Representantes, se encontraba la prevista en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, de 15 de diciembre de 1936, y sus modificativas y concordantes. Esta disposición es la que estableció el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación.

Nosotros habíamos quitado esta excepción porque considerábamos que cuando el Estado es garantía tiene un mecanismo seguro, prácticamente infalible, para cobrar los alquileres, que es descontar el alquiler que se devenga, tanto al funcionario, como al jubilado o a la pensionista de la que es garantía, de su respectivo salario, jubilación o pensión, y que por lo tanto esto configuraba un privilegio indebido en beneficio del Estado y un perjuicio de arrendatarios buenos pagadores que podían estar expuestos a un lanzamiento en un juicio de desalojo por vencimiento de plazo. Así lo habíamos resuelto todos de común acuerdo; pero se nos hizo ver que entre las disposiciones modificativas del texto original, se encuentra la del actual artículo 41 del Decreto-Ley Nº 14.219. Y a lo que esta disposición refiere es al caso en que a la Contaduría General de la Nación se le reconoce legitimación procesal activa para desalojar por sí al funcionario o persona garantida, en los casos excepcionales en que cesa la relación funcional, es decir, cuando el Servicio de Garantía de Alquileres deja de tener la posibilidad de cobrar los alquileres que se van adeudando. Por consiguiente, si se quita la excepción referente a la Contaduría General de la Nación, se va a causar un perjuicio económico cierto e indudable al Estado.

Debemos reconocer con toda honestidad que en la Comisión habíamos interpretado mal el problema; que la Contaduría tiene razón; que la disposición que venía en el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes era correcta y que nosotros hemos cometido un error.

Por consiguiente, de acuerdo con los señores senadores Ricaldoni y Ortiz vamos a solicitar que en el parágrafo segundo del artículo 1º se agregue la referencia que aparecía en el artículo 3º del proyecto de la Cámara de Representantes.

Vale decir que después de la referencia al artículo 64 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, debería ir una coma y luego el agregado que diría: "y en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, de 15 de diciembre de 1936, modificativas y concordantes".

SEÑOR CARDOSO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CARDOSO. — En el día de ayer consulté al señor senador Batalla acerca de si le parecía demasiado descaminado proponer una ampliación del plazo establecido en este artículo 1º para la suspensión de los lanzamientos. Reconozco que su respuesta en cuanto a mi idea no fue muy estimulante, por cierto. De todas maneras y aunque sea a título de consulta, deseo plantear esta inquietud.

La propia Comisión, en su informe, dice: "se extiende el plazo de la suspensión hasta el 28 de febrero de 1986, atento al tiempo transcurrido en el trámite legislativo del proyecto". ¿Qué tendríamos que decir hoy, cuando estamos en pleno trámite? ¿Esto todavía tiene que pasar a la Cámara de Representantes y posiblemente a la Asamblea General? ¿No deberíamos tener en cuenta también el receso que por lo menos de hecho siempre se produce en la tarea legislativa durante el verano? ¿No sería preferible ampliar un poco el plazo y no tener que sancionar de apuro alguna ley de prórroga, bajo la angustia de los días que corren y de la gente que está desesperada porque se le vencen los plazos?

Planteo esta inquietud a título de consulta. Pienso que sería prudente ampliar por lo menos en un mes más el plazo fijado en este artículo 1º.

SEÑOR PRESIDENTE. — Creo que el tema está relacionado con la retroactividad que se le da a esta ley hasta el 1º de marzo. Se ha querido establecer un año de plazo. De todas maneras, la palabra la tienen los señores miembros informantes.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — No tengo el menor inconveniente —creo que el señor senador Tourné tampoco lo tendrá— en establecer un plazo hasta el 30 de abril en lugar de hasta el 30 de marzo.

SEÑOR CARDOSO. — Mejor, todavía.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Sin perjuicio de que se manejen fechas, me parece que las palabras del señor senador Cardoso hacen suponer que vamos a seguir votando prórrogas de lanzamiento, ya que daba por sentado que el Parlamento iba a tener que aprobarla en una forma repentina o demasiado rápida.

SEÑOR CARDOSO. — Precisamente, tiende a evitar eso.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Entonces, tendía a que fuera una sola prórroga. Me pareció entender que ya preanunciaba una suerte de concatenación de suspensiones que nos haría entrar en un régimen que justamente criticábamos en el día de ayer.

SEÑOR PRESIDENTE. — En definitiva, ¿cuál es la fecha que se propone?

SEÑOR CERSOSIMO. — Sería el 30 de abril de 1986.

Recuerdo a los señores senadores que en los artículos posteriores deberemos hacer el mismo ajuste.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — Deben hacerse, también, señor Presidente, algunas correcciones gramaticales.

Al realizar el agregado en el inciso 2º, la preposición que está inmediatamente después del artículo 63 debe suprimirse y en su lugar, debe ponerse un punto y coma. Quedaría redactado de la siguiente manera: "...en el inciso 4º del artículo 63; en el inciso 2º del artículo 64 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974 y en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, de 15 de julio de 1936, modificativa y concordantes".

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Señor Presidente: tengo una duda respecto al último párrafo del artículo 1º, que me parece es de mera redacción. Allí se dice que las disposiciones del inciso primero del presente artículo no comprenden a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo X del Decreto-Ley Nº 14.219. Expreso esto, porque en el artículo 11 del proyecto estamos incorporando algunas normas que tienen que ver con la Sección 3 del Capítulo X de dicho decreto-ley.

En consecuencia, entiendo que sería conveniente que en este último párrafo —lo advierto en este momento— se expresara que la disposición del inciso primero del presente artículo no comprende a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo tal y el artículo 11 de esta ley, los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas.

Me parece que de esa forma la redacción del artículo sería más clara y a este respecto hago la consulta a los demás miembros de la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si la observación del señor miembro informante es acertada, gramaticalmente sería más claro dejar el artículo tal como está, poniendo solamente "con las modificaciones incluidas en esta ley". Quedaría redactado, entonces, de la siguiente manera: "... los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas con las modificaciones introducidas en esta ley".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 1º con las tres modificaciones propuestas, es decir, la sustitución de la fecha 28 de febrero por 30 de abril, en el inciso 1º; el agregado ya leído en Sala y que corresponde al inciso 2º y el agregado "con las modificaciones establecidas en esta ley", que corresponde al inciso 3º.

(Se vota:)

—16 en 16. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 2º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—16 en 18. **Afirmativa.**

De acuerdo a lo oportunamente planteado, correspondería considerar el artículo aditivo propuesto por los señores senadores Lacalle Herrera y Batalla.

Léase.

(Se lee)

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: dada la extensión del artículo aditivo propuesto, es difícil retener todo su texto. En consecuencia, creo que podría tratarse por incisos a los efectos de emitir una opinión más ordenada sobre el punto.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Señor Presidente: este punto que se refiere a la posibilidad de que el arrendatario buen pagador se desligue del contrato de alquiler, en su momento fue discutido en el seno de la Comisión.

En este sentido, deseo ser muy franco. En los debates habidos en la Comisión predominó la idea de que no era conveniente incluir una norma como la que venía de la Cámara de Diputados, no sólo por razones terminológicas —la referencia que realiza la Cámara de Representantes jurídicamente es equivocada, en tanto que habla de una rescisión unilateral, que ahora el proyecto corrige, usándose la expresión receso unilateral— sino por otras vinculadas con la estabilidad de los contratos.

Sin perjuicio de ello —le adelantaba algo hace unos momentos al señor senador Batalla y al otro miembro informante, señor senador Aguirre— entiendo que es una norma que si estuviera redactada en determinada forma podría ser, quizás, votada por el Senado e inclusive podría contar con el acuerdo de la Comisión. Pero a mí, como también al señor senador Rondán, me preocupa que la extensión del artículo proyectado —si bien repite en muchos aspectos el proyecto venido de la Cámara de Diputados, pero en otros se aparta de él— haga difícil su consideración en estas condiciones.

En ese sentido, creo que la lectura por incisos, tampoco es adecuada, porque nos priva de la perspectiva del resto del articulado.

En consecuencia, me permitiría sugerir que podríamos avanzar en la discusión del proyecto y que mientras tanto, por Secretaría, se hiciera un repartido. De esa forma lo dejaríamos en suspenso hasta el momento en que estuviéramos en condiciones de emitir nuestra opinión, después de haberlo examinado, aunque sea someramente, pero teniendo delante el texto completo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si los proponentes del artículo están de acuerdo, se procedería en la forma sugerida por el señor miembro informante.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: entiendo que es correcto el planteamiento formulado por el señor miembro informante. Creo que sería conveniente dejar en suspenso la consideración del artículo 3º y continuar discutiendo el resto del proyecto, a los efectos de poder hacer el repartido correspondiente.

Este artículo, en líneas generales, responde a la estructura del proyecto venido de la Cámara de Diputados y se le han agregado las observaciones que los especialistas formularon en la Comisión de Constitución y Legislación.

Asimismo, comprendo que no es de fácil comprensión en el curso de una rápida lectura, por lo cual admito el criterio planteado por el señor miembro informante en el sentido de dejar en suspenso la consideración de este artículo 3º y pasar al artículo 4º.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se pasa a considerar el Capítulo II, "Del reajuste de los precios y de la rebaja de alquiler".

En consideración el artículo 3º.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Solicitaría que este artículo se votara por incisos. Por otra parte, solicitaría que se dejara en claro —y en ese sentido pediría el pronunciamiento de los señores miembros informantes— la razón de la inclusión de la expresión "por única vez". En la medida en que se ha extendido la prórroga del lanzamiento, es posible que pueda existir más de un período en la rebaja de los alquileres, teniendo en cuenta que, de acuerdo a la redacción de este artículo, esto sólo sería por esta "única vez". Desde mi punto de vista, esta medida fue adoptada, por el hecho de que se pensaba dictar una ley de fondo en el transcurso del presente año. Pienso que ahora esta expresión empleada ha perdido sentido e inclusive sería necesario que la Comisión explicara que ella sólo responde al hecho de que en un principio se había pensado, reitero, hacer una ley de fondo en el año en curso.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: creo que estos son dos temas distintos y, por lo tanto, no hay que confundirlos.

Para entender bien este problema, hay que partir de la premisa de que de acuerdo al Decreto-Ley vigente, Nº 14.219, sólo tenían derecho a llevar adelante una acción de rebaja de alquileres, o sea, que sólo tenían legitimación activa para pedir esta rebaja, los arrendatarios que hubieran celebrado contratos anteriores a la fecha de vigencia de este decreto-ley. Esto significa que los arrendatarios que celebraron contrato con posterioridad al 4 de julio de 1974 nunca tuvieron derecho a solicitar una rebaja de alquiler.

SEÑOR BATALLA. — La fecha es el 1º de agosto.

SEÑOR AGUIRRE. — No recuerdo exactamente, pero continuamente en todo el proyecto de ley hemos hecho referencia a esta fecha de 4 de julio de 1974. Lo que ocurre es que hubo en el Decreto-Ley Nº 14.219, una disposición excepcional por la que se estableció que su entrada en vigencia era el 1º de agosto de 1974.

Dejemos de lado estos preciosismos de calendario y digamos que los arrendatarios con contratos celebrados con posterioridad al año 1974, no podían ejercer la acción de rebaja de alquiler; en cambio, los anteriores a esta fecha, sí podían acogerse a este beneficio.

Aquí establecemos que los inquilinos que contrataron con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, pueden ejercer la acción de rebaja de alquiler. Sin embargo, estas disposiciones tienen carácter de emergencia, y si no se deja en claro que esto es por una sola vez estaremos introduciendo una modificación de fondo al sistema del Decreto-Ley Nº 14.219. Por consiguiente, si ello fuera así, este año, el siguiente y sucesivos, estos inquilinos podrán ejercer la acción de rebaja de alquiler. Esta disposición a lo único a que está referida es a que tienen derecho a la rebaja de alquiler respecto de los alquileres que son reajustados durante el año 1985. Esto último en virtud de que para todos los inquilinos —y mientras estén vigentes los artículos 14 y 15 del Decreto-Ley Nº 14.219— cuando llega el mes en que se cumple el año en que contrataron, se dispone el reajuste correspondiente a su alquiler.

Reitero que aquéllos que celebraron contrato después del año 1974 —con independencia de cuál sea el mes en que deban reajustar— pueden ejercer la acción de la rebaja de alquiler; pero, por única vez.

Esto no tiene nada que ver con el hecho de que se haya extendido el plazo de la prórroga de lanzamientos desde el 28 de febrero hasta el 30 de abril, porque ello atiende a otra situación. Me estoy refiriendo a personas a las que se les siguió un juicio de desalojo, tienen una intimación de desalojo firme y ya se encuentran en la etapa de ejecución de sentencia, por lo que ese contrato está prácticamente extinguido. Naturalmente que mientras no haya restitución del bien, el alquiler se sigue devengando. Pero, repito, creo que son dos problemas diferentes y no hay que confundirlos.

Me parece que es muy claro el fundamento por el que se dispone que los inquilinos que contrataron con posterioridad al 1º de agosto de 1974, pueden ejercer esta facultad por única vez.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Posiblemente —como dice el señor senador Aguirre— como buen preciosista de calendario, no ha quedado bien claro el alcance de mi objeción.

Es exacto lo que ha señalado el señor senador Aguirre en cuanto a que todos los contratos celebrados con posterioridad al 1º de agosto de 1974 no le ofrecían al inquilino la posibilidad de acogerse a la acción de rebaja del alquiler. De acuerdo a ese decreto-ley, no existía más que el tope contractual y las normas por las que se establecían los reajustes posteriores como mecanismo regulador del precio del alquiler.

Esta ley, por ser de emergencia, estatuye un mecanismo excepcional para la rebaja del alquiler, estableciendo que "por única vez" los inquilinos pueden acogerse a un sistema de topes a través, precisamente, del derecho a la rebaja del alquiler al 25 % de sus ingresos.

¿Cuál es la mecánica que funcionaba hasta el presente en esta acción de rebaja? De acuerdo al esquema previsto en la ley, esto era para todos los reajustes dispuestos a partir del 1º de marzo de 1985. Naturalmente, se supuso que durante ese lapso se dictaría una ley de fondo que rigiera en la materia. Entonces, ¿qué es lo

que ocurre? Las modificaciones previstas en esta ley han extendido la vigencia de esta serie de disposiciones de emergencia, hasta el 30 de abril de 1986...

SEÑOR AGUIRRE. — No; no es así, señor senador. ¿Qué tiene que ver una cosa con la otra?

SEÑOR BATALLA. — Lo que quiere decir esta ley en teoría es que, en la medida en que se extiende el plazo de la prórroga de lanzamientos hasta abril de 1986, se supone que se crearía una norma de fondo en esa fecha.

Entonces, los inquilinos pueden acogerse a la acción de rebaja de alquiler, en el momento en que se operen los reajustes durante el año 1985. Hay que tener en cuenta que gran parte de ellos reajustan sus alquileres de enero a enero, y entonces no será posible establecer el tope del 25 % de los ingresos a través de la acción de rebaja en los reajustes correspondientes al año 1986.

No sé si he sido claro, pero creo que ha cambiado el mecanismo de la ley, en la medida en que se han prorrogado los plazos de lanzamiento hasta el 30 de abril. Esto no se ha hecho sólo por los plazos en sí, sino por la consecuencia natural de extender la posibilidad hasta el 30 de abril para que se dicte una ley de fondo. A su vez, esto ha llevado a que pueda darse la oportunidad de que los inquilinos que se protegen hoy con ese 25 %, mañana queden desprotegidos nuevamente cuando se produzcan los reajustes el 1º de enero de 1986.

Deseo señalar esto, a los efectos de que quede bien en claro. Comprendo que la Comisión no quiere establecer —y me parece correcto— disposiciones permanentes en una ley que es de emergencia. Sin embargo, creo que cabe ajustar la acción de rebaja al nuevo esquema y a la postergación en el tiempo, diría, que puede producirse con respecto al dictado de la ley de fondo.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — La situación que señala el señor senador Batalla también se presentaba en el texto anterior, en el que se establecía la fecha de 28 de febrero, porque los alquileres reajustados en enero de 1985, se vuelven a reajustar en el mismo mes de 1986. Hago notar que esta objeción no se había hecho hasta el presente, y ahora, en virtud de que se ha corrido esa fecha en dos meses, es que se hace este planteamiento. Pero, reitero, esto ya existía anteriormente.

La intención del proyecto y de los miembros de la Comisión, es que esta posibilidad se brindara por una sola vez.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: en primer lugar, debo decir que hay algo que creo que no es exacto desde el punto de vista fáctico. Esta afirmación que ha hecho el señor senador Batalla en cuanto a que la mayoría de los alquileres reajustan el 1º de enero, opino que no se adecua a la realidad, porque los alquileres pueden reajustarse el 1º de enero, de mayo, de noviembre o de diciembre; lo que quiere decir que se reajustan escalonadamente en el correr del año. No existe la fecha específica del 1º de enero para celebrar los contratos, sino que ellos se celebran en el momento en que las partes se ponen de acuerdo, por lo que los reajustes se pueden producir en igual número en enero, agosto, setiembre, octubre o mayo. En mi concepto, esta fecha de 1º de enero no tiene nada que ver con el fondo del problema. Además, quien reajustará el 1º de enero de 1986, lo ha hecho antes el 1º de enero de 1985 y la ley le da el derecho a obtener la rebaja de ese reajuste. Es decir que si el 1º de enero de 1985 reajustó el 40 % y ese alquiler superó el 25 % de sus ingresos, cuando entre en vigencia la ley, el inquilino podrá obtener la rebaja de su alquiler hasta el 25 % de sus ingresos. Por lo tanto, el reajuste que tendrá el 1º de enero de 1986, será inferior al que hubiera tenido si no hubiera podido obtener la rebaja por este mecanismo excepcional que se otorga por única vez a todos los inquilinos; no se trata de los reajustes que se operen después de la vigencia de la ley, sino de todos los que se operaron a lo largo del año 1985. En consecuencia, no entiendo la fuerza de la objeción.

Otra cosa es que se me dijera que este mecanismo de la rebaja de alquileres, intrínsecamente justo, se pudiera disponer para siempre y no en forma excepcional. Si es así, pienso que se puede discutir. No advierto, por más esfuerzo que hago, la fuerza de los argumentos del señor senador Batalla. Tal como lo ha señalado el señor senador Ortiz, en cuanto a la extensión de la fecha de la suspensión de los lanzamientos al 30 de abril, digo que eso no modifica el problema, porque antes esta fecha llegaba al 28 de febrero y también se iban a realizar reajustes en enero y febrero.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — Quiero decir que voy a votar los artículos de esta ley, pero hago notar que en la discusión se han producido algunas omisiones.

Por ejemplo, puedo percibir que por esta ley se trata de amparar a los arrendatarios que hayan celebrado contrato después de la entrada en vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219 de 1974. Pienso que los que habían contratado con anterioridad pudieron haber ejercido, también, en virtud de leyes anteriores, su derecho a obtener la rebaja; y si lo hicieron, tal vez obtuvieron éxito. Pero con posterioridad a la entrada en vigencia del referido decreto-ley los inquilinos se vieron imposibilitados de efectuar movimiento alguno. Es decir que los que hoy están pagando un alto alquiler —y en esto tienen mucho que ver estos once o doce años transcurridos— en virtud de haber celebrado contrato con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley o el decreto-ley de 1974, no pueden ejercer la acción de rebaja.

SEÑOR AGUIRRE. — No es así, señor senador. El artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219 otorga el derecho al inquilino desde esa fecha, quien no lo va a perder por la sanción de este proyecto.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pero el artículo 3º de este proyecto habla de los arrendatarios y subarrendatarios que hayan contratado con posterioridad a la vigencia del referido decreto-ley.

SEÑOR ORTIZ. — Los otros ya lo tienen.

SEÑOR CIGLIUTI. — ¿Para ejercerlo nuevamente ahora?

SEÑOR PRESIDENTE. — Para ejercerlo todos los años.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pero eso es para todos aquellos que contraían después del decreto-ley de 1974; y esto no es así para los que habían celebrado contrato con anterioridad y no porque sea una ley de emergencia. Ninguna ley es de emergencia ni definitiva. Sobre eso se conversó ayer y creo que ha quedado suficientemente aclarado. Esta es una ley de arrendamiento que incluye aquéllos que ya han sido reseñados en diferentes leyes y decretos-ley. Aquí no se trata de defender a propietarios de inquilinos y de que esta ley intervenga o no en la problemática de los alquileres urbanos. Creo que ésta, sí, interviene otorgando ciertas facilidades a los inquilinos, criterio que comparto. No obstante, puedo apreciar que esos inquilinos, que no tienen culpa alguna de haber arrendado bajo la vigencia del decreto-ley de 1974, tienen menos derecho...

SEÑOR AGUIRRE. — No, señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — Entiendo que sí, porque el año que viene aparece otra ley que le puede otorgar aún menos derecho. Esto es así porque en este año yo, arrendador, no tengo derecho, pero sí en el que viene, cuando me reajusten y no pueda reaccionar. Pero si es como dice el señor senador, hay que aclararlo.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — El artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219 consagró la acción de rebaja de alquiler —que creo ya existía en la legislación anterior— criterio que puedo ver que el señor Presidente confirma.

Este artículo, en su parágrafo cuarto, dice: "Esta norma no será de aplicación para los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de la presente ley". Interpretando el pensamiento del legislador de facto del año 1974 se puede suponer que se creyó que se entraba en un régimen real de libre contratación y que, por consiguiente, no tenía sentido que quienes contrataban con posterioridad, y dentro de esas nuevas premisas ejercieran la acción de rebaja de alquiler.

Evidentemente, este concepto contenido en este decreto-ley puede discutirse e, inclusive, se puede llegar a sostener con buenos argumentos que el correr de los años demostró que esta previsión es incorrecta. Por tanto, podíamos haber extendido en este proyecto de ley el derecho de instaurar la acción de rebaja de alquiler para todos los inquilinos. No para los anteriores, porque ya lo tenían, sino para los posteriores. Esta posibilidad fue considerada, en algún momento, por la Comisión e, inclusive, por quien habla.

Con posterioridad, se manifestó —lo que es muy opinable— que como ésta era una ley de emergencia, eso significaba una modificación de fondo en la disposición del Decreto-Ley Nº 14.219 y que, en consecuencia, debíamos consagrarlo por una única vez para los inquilinos posteriores. No digo que esto sea lo mejor ni lo más justo; simplemente explico cuál es la situación. Esto no modifica para nada el derecho que ya tenían los inquilinos que ya habían contratado con anterioridad al 1º de agosto de 1974, porque esta ley no modifica, ni deroga el artículo 16 del decreto-ley referido, el que sigue vigente. Ahora, si el señor senador Cigliuti me dice que es injusto que los que contrataron posteriormente pueden hacer la rebaja de alquileres este año y no en el próximo, quizás esté de acuerdo con él. Pero lo que no es exacto, y tiene que quedar en claro, es que esto modifique o suprima el derecho de los inquilinos que habían contratado con anterioridad.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pienso que el asunto está planteado al revés, porque la norma general que siempre se ha observado, es el derecho que tiene el inquilino a excepcionarse hasta el 25 % de sus ingresos líquidos. Y precisamente, esa norma general fue modificada por el decreto-ley de 1974. Si eliminamos esa disposición final —rigiendo, entonces, todas las normas anteriores— los inquilinos de este año y del que viene, llámese ley de emergencia, transitoria, pasajera, ocasional o coyuntural, van a tener el derecho que todos han tenido y que les fue quitado excepcionalmente en 1974 por el mencionado decreto-ley.

Reitero que, a mi juicio, lo que hay que hacer es sacar esta disposición de la primera parte del artículo 3º, que habla de la "única vez".

Por otra parte, aprovecho para proponer una corrección gramatical en el tercer renglón del segundo parágrafo de este artículo 3º: donde dice "resulte", debe decir "resulten".

Era cuanto quería manifestar.

SEÑOR FA ROBAINA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Voy a hacer una reflexión —sin con ello querer hacer ironía— que supongo es la misma que se estará haciendo el señor Presidente en este momento, a propósito de lo que él, desde el libro, trataba de explicar —con muy buenas razones y argumentos jurídicos— sobre este diabólico mecanismo de la legislación de alquileres. Ahora lo está viviendo en la práctica, dentro del Parlamento y viendo cómo, a esta altura de la elaboración, todavía parecería que no nos hemos puesto de acuerdo sobre si esto es o no una ley de emergencia y qué quiere decir una ley de emergencia o una ley permanente.

El Parlamento —ya sea una u otra rama— a esta altura parecería que ha abdicado del propósito de hacer una ley de fondo en la materia, con todo lo que pueda significar la connotación de ley de fondo en una cuestión tan fluida y dinámica como ésta.

El hecho cierto es que, por un lado, estamos analizando un texto en el que, por su propia redacción, no cabe duda de que es transitorio, coyuntural y de emergencia, porque tiene plazos que así lo hacen entrever. Y, por otro, estamos intentando introducir normas que lo conviertan en una disposición de carácter permanente que altera, incluso, la que hasta ahora fue, en un período que comienza en 1974, la ley madre, que ya es abuela, pero que bastante dio para pensar a la jurisprudencia y a los estudiosos de la materia.

Puedo apreciar que con esta ley estamos trabajando ahincadamente para provocar un "stress" en todos los Jueces que tengan que verselas con ella cuando tengan que estudiar un expediente en el que estas normas sean invocadas.

No percibo claramente cómo es posible que logremos llegar al final de este artículo intercalando normas que, por un lado, transformen el sentido o el propósito que hubo inicialmente de que ésta fuera, efectivamente, una ley de emergencia; y, por otro, manteniendo disposiciones que están transformando el carácter de emergencia y dándole carácter permanente a determinadas disposiciones. Ahí es donde, evidentemente, entran en colisión las disposiciones de las normas, porque va a haber perjudicados, ya se trate de propietarios o de inquilinos, ya que la desventaja que va a significar para unos o para otros, según sea la hipótesis a considerar, determinará el grado de injusticia que la norma intrínsecamente tenga.

Reconozco, por supuesto que éste es uno de los temas más difíciles que el Parlamento tiene para legislar, en la medida que abarca una materia tan sensible como es la de la vivienda. No obstante, creo que el Parlamento lleva ya un buen tiempo dedicado al estudio de esta ley y todo hace pensar que el texto que hoy apruebe el Senado —esperamos que así sea— no conforme a los señores diputados y terminemos en la Asamblea General discutiendo nuevamente todos estos textos. A propósito, no me animaría a decir cuál es la redacción final que se va a dar a toda esta legislación que estamos tratando de conformar con el mejor empeño y sin la certeza de que podamos llegar a acertar con la solución más justa.

Realmente, no creo que la solución de este problema sea la ley de alquileres. He dicho muchas veces —y una vez más lo reitero hoy— que creo en los ladrillos, creo en las leyes de vivienda y no en la ley de alqui-

leres. La ley de alquileres regula la relación jurídica normal entre arrendatario y arrendador, pero si el mercado de la oferta y la demanda de vivienda no es fluido, si no hay un Banco Hipotecario que cumpla con su fin específico, si hay un Banco Hipotecario que en estos últimos doce años hizo lo que hizo con los fondos, para atender a un solo sector de la sociedad y olvidar a otro, si hubo un período en que, de la clase media para abajo se miró de lejos lo que fue la posibilidad de tener una vivienda decorosa, como la construcción reclama —como ayer recordaba el señor senador Mederos— es evidente que vamos a seguir legislando muchas veces más en materia de alquileres y no vamos a lograr la fórmula que conjugue la solución de justicia a la que todos aspiramos. Todo eso, sin que nos convirtamos los legisladores, en gladiadores en favor de unos y otros, arrendadores o arrendatarios, porque, en definitiva el sentido de la justicia alcanza a unos y a otros a poco que analicemos individualmente los casos.

Por eso para que una ley de éstas pudiera medianamente recoger el sentido de la justicia que se desea, tendría que tener miles de artículos, porque la casuística abarcaría infinidad de casos, y aún así quedarían situaciones sin contemplar.

Estas son reflexiones que quizá fuera inoportuno realizar en este momento. Pero como veo que estamos abarcando consideraciones que hacen al fondo del asunto, intentando introducir normas que alteran la ley madre y el propósito inicial había sido, en una y otra Cámara, el que fuera una ley de emergencia, creo que tendríamos que empezar por ponernos de acuerdo en qué es lo que deseamos hacer.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — Señor Presidente, estoy de acuerdo con las reflexiones generales que hizo el señor senador Fá Robaina.

En esta materia de buscar fórmulas para aliviar la situación de los inquilinos de casa-habitación, en el correr de las sesiones de la Comisión, trabajamos diversas ideas. Finalmente, incluimos, en el entendido de que era una norma o una medida de tipo transitorio, excepcional, la posibilidad de incorporar a los inquilinos contratantes, después de la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, dentro de la acción de rebaja de alquiler.

Me parece que la norma está bien tal como está. Introducirle variantes —como lo señalaba el señor senador Fá Robaina— significa distorsionar el pensamiento de la amplia mayoría de la Comisión que trabajó en este proyecto. Era el objetivo de la norma. Es decir, una norma excepcional para una situación excepcional. La situación excepcional era para cierto tipo de inquilinos de viviendas destinadas a casa-habitación, que se ven desbordados por el innegable impacto del alza del índice de actualización de los alquileres contratados hasta ese momento.

Pero si ahora, señor Presidente, estamos pretendiendo darle una extensión mayor, nos vamos mucho más lejos de lo que fueron nuestros propósitos con respecto a este proyecto. Estamos pretendiendo darle una extensión que creo es muy peligrosa e incluso inconveniente. Porque por algo —creo que los señores senadores Batalla y Lacalle Herrera ya hicieron referencia en el día de ayer y también en el día de hoy— se habló de la posibilidad de rehabilitar la norma, que la Comisión había descartado, del artículo 1º del proyecto que aprobó de la Cámara de Representantes. Este proyecto de ley establece la mal llamada rescisión unilateral de los contratos de arrendamiento.

Si nosotros —pienso— estamos dispuestos a considerar nuevamente el proyecto que nos entrega el señor senador Batalla —al que en general, a título personal, le presto mi acuerdo— además de eso, no podemos agregar una exorbitancia, una extensión mayor al alcance de la norma que viene proyectada en el artículo 3º porque, en definitiva, de lo que se trata es de atenuar el impacto del aumento de los alquileres durante este año. Eso, por una parte. Con respecto a postergar los lanzamientos, ahora hemos ido más lejos: hasta el 30 de abril. Y además —y ése es el sentido en el que yo por lo menos estaría dispuesto a prestarle mi apoyo a la propuesta del señor senador Batalla— darle al inquilino el tiempo necesario, porque está atrapado por un contrato que en la práctica ha desbordado sus previsiones razonables. Todo eso, para liberarse de ese contrato y buscar otra vivienda acorde con sus posibilidades. Ir más lejos de esto, pienso que es injusto. Creo que va más allá de lo que puede ir sensatamente un Parlamento que está abocado al estudio de una ley de emergencia, una ley transitoria, como dicen algunos de los miembros de este Cuerpo. Eso significa embarcarnos en algo que no está en estos momentos avalado por ningún indicador, ningún índice, que nos conste fehacientemente a quienes estamos trabajando en este proyecto de ley.

El señor senador Fá Robaina dice que, para él, el problema de los alquileres es el problema de los ladrillos. Pero el problema de los alquileres también es el de los salarios adecuados; también es el problema de que hay propietarios a quienes tenemos que proteger, como viene previsto en una norma —sé que no cuenta con el apoyo de todos, pero que para muchos de nosotros introduce justicia— que es el artículo 4º, apartado C) del proyecto.

Entonces, si nosotros incorporáramos una idea como la que aquí se está manejando, pienso que desequilibraríamos el proyecto, que le sacaríamos la finalidad con la que nos hemos inspirado durante el transcurso de las sesiones de la Comisión y lo llevaríamos mucho más allá de lo que imponen las circunstancias y la sensatez.

Muchas gracias.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Señor Presidente: confirmo y comparto todos los conceptos vertidos por el señor senador Fá Robaina, así como también los del señor miembro informante. Señalo, también, que la Cámara de Representantes estableció un régimen transitorio, con otro sistema, el de las franjas. Nosotros optamos por el sistema del 25 % del alquiler, pero el proyecto de la Cámara decía también que se aplicarían esas franjas durante un año. Quiere decir, entonces, que en la Cámara de Representantes se entendió que era una ley transitoria, y que dentro de un año tendremos una ley más definitiva, más de fondo. De modo que lo único que hemos cambiado es el sistema, pero mantenemos el concepto de transitoriedad. Ahora, si prospera lo que manifestó el señor senador Cigliuti, estamos proponiendo disposiciones de fondo, estamos estableciendo disposiciones permanentes. Entonces, sería cuestión de revisar toda la ley y abocarnos ahora al estudio de una ley de fondo, y no esperar al año que viene.

De manera que coincido con lo manifestado por el señor senador Fá Robaina en el sentido de ver qué es lo que queremos hacer, si una ley definitiva o una transitoria. No podemos hacer un producto híbrido, que no sólo enloquezca a los Jueces, como dice el señor senador, sino que además dé la apariencia de que estamos en un vaivén de opiniones.

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: naturalmente que coincidimos con las manifestaciones del señor senador Fá Robaina, por cuanto él —con mejor léxico que el nuestro— manifestó los mismos conceptos que ayer

expusimos en lo que respecta a la posible suerte que podía correr este proyecto de ley, que con tanto trabajo y ahinco elaboró la Comisión, como asimismo en cuanto a su naturaleza transitoria o permanente. Hemos revisado los artículos y en ninguno hemos encontrado que se establezca una disposición de carácter transitorio. Nos parece que no podría decirlo, por obvias razones.

En cuanto a la acción de rebaja, comparto el criterio que ha sostenido el señor senador Cigliuti, en el sentido de que, a igualdad de situaciones, igualdad de soluciones. Creo que hubiera sido más sencillo —teniendo en cuenta que por lo menos va a haber dos posibilidades, en la mayoría de los casos, hasta el 30 de abril de 1986, en que tiene vigencia esta ley, en cuanto a los lanzamientos— que se sacaran las palabras "por única vez" y se derogara el inciso cuarto del artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219.

Tendría una última pregunta que formular, señor Presidente. Al final del primer inciso del artículo 3º del proyecto se establece: "La rebaja, en caso de resultar procedente, se aplicará a los alquileres reajustados durante el año 1985, y el precio resultante regirá desde el 1º de marzo de 1985 o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior". Es decir, que quedarían dos meses de 1985 en los que, de ser procedente el reajuste, no correspondería aplicar el 25 %.

Rogaría a alguno de los señores miembros informantes, que me aclarara si esto es así.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Es, simplemente, para contestar la pregunta que ha formulado el señor senador.

Lo que dice la norma es que se puede pedir la reducción del alquiler resultante de la actualización, sea cual sea el mes del año 1985, en el cual se haya producido esa actualización. Pero, para atenuar en parte los efectos de la retroactividad de la norma, por ejemplo, para un inquilino que sufrió el ajuste del alquiler en el mes de enero o febrero y que se presente ahora a pedir la reducción del 25 %, el efecto de esa rebaja vinculado con la devolución de alquileres pagados en más, no se proyecta hasta el mes de febrero, sino hasta el 1º de marzo. Es decir que se "topea" o se limita el lapso de retroactividad de esta norma. No sé si queda claro este punto.

SEÑOR RONDAN. — Efectivamente, señor Presidente, eso era lo que entendía que surgía del texto. Es decir que los reajustes van a empezar a computarse a partir del 1º de marzo, exonerándose su pago solamente a partir de esa fecha.

En conclusión, señor Presidente, considero —adhiriendo al criterio sustentado por otros señores senadores— que sería oportuno que se eliminara de este proyecto la frase "por única vez", por cuanto ya hemos visto que en ningún artículo, en ningún caso, hemos podido descubrir la palabra "transitorio". Esta ley va a regir hasta la vigencia o sanción de otro texto legal, que ya se vaticina y pronto se va a empezar a estudiar, pero aún no sabemos cuál será la fecha de su sanción definitiva.

SEÑOR CERSOSIMO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Tendría que comenzar por decir que "no hay peor astilla que la del mismo palo".

(Hilaridad)

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene razón, señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — El señor senador Rondán hace esta observación a un artículo que fue exhaustivamente considerado en la Comisión. Si hemos establecido "por única vez", ha sido con el propósito largamente debatido de que esta disposición no fuera a prolongar en el tiempo la contenida en el Decreto-Ley Nº 14.219, en cuanto si bien habilitaba a quienes hubieran celebrado este tipo de contrato con anterioridad a la fecha de vigencia de esa norma, a que pudieran hacerlo con posterioridad a la misma determinó, como es notorio, el régimen de libre contratación para los contratos posteriores a ella y los inquilinos no podrán ampararse a la rebaja.

De manera que al decir "por única vez", para estos contratos celebrados después de la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, se hace con este sentido coyuntural, transitorio u ocasional, o con cualquier otra denominación que quiera dársele, como las que señalaba el señor senador Cigliuti. Es "por única vez" con relación al reajuste o al precio de los alquileres reajustados durante el año 1985. Aunque la ley no lo diga expresamente, ésta es una norma transitoria, diríamos coyuntural.

De modo, señor Presidente, que éste ha sido el motivo de la disposición establecida y que fue largamente discutida en la Comisión. Puedo entender la observación muy atinada del señor senador Rondán, pero si diéramos el mismo sentido de extensión a esta norma, quizá estaríamos otorgándole un carácter de permanencia que la Comisión ha entendido no corresponde.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente, he dejado formulada esta observación, que queda pendiente...

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: aquí se habla de la transitoriedad de la disposición, pero el hecho de que se diga "por única vez" no le da ese carácter transitorio, ya que ésta, es una norma de carácter permanente. Lo que los arrendatarios podrán hacer en esta oportunidad, es una acción de rebaja de alquiler, pero los efectos de esa rebaja serán permanentes en cuanto no se legisle otra cosa en la materia; porque una vez que el alquiler quede rebajado, los sucesivos ajustes, en función de esta ley, se aplicarán sobre ese alquiler rebajado. De manera que lo de "carácter transitorio" puede decirse que corresponde porque se trata de una disposición de emergencia, pero la transitoriedad no es tal dado que los efectos son permanentes.

SEÑOR CERSOSIMO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Es para aclarar bien este punto, si es que no lo está, señor Presidente.

En esta desinteligencia interpretativa que la Comisión ha tenido con nuestro distinguido amigo y compañero, señor senador Singer, queremos significar que puede tener razón; pero al decir "por única vez", lo que se desea hacer es no unificar el sistema del Decreto-Ley

Nº 14.219. Porque si se sacara la frase "por única vez" y se pusiera una expresión a la manera sugerida por el señor senador Cigliuti —en el sentido de que los arrendatarios y subarrendatarios podrán ejercer la acción de rebaja de alquiler prevista en los artículos 16 a 19 y 63 del Decreto-Ley Nº 14.219— evidentemente, ya no habría arrendatarios y subarrendatarios anteriores y posteriores a esa norma, sino que todos estarían dentro del mismo régimen. Eso es lo que la Comisión ha querido expresar.

Veo con satisfacción de alumno que el señor Presidente asiente con la cabeza; en consecuencia, parece ser que estamos en la buena senda.

SEÑOR PRESIDENTE. — Pido disculpas por ese asentimiento.

Ya que el señor senador Cersósimo me ha aludido, quiero decir simplemente que sí, que yo entiendo que la posición de la Comisión es razonable en cuanto a que no quiere pronunciarse sobre el tema de fondo, es decir, si los inquilinos posteriores a 1974 deben incorporarse o no al beneficio de la rebaja del alquiler. Ese es un tema a resolver. Por consiguiente, lo que propone la Comisión es que por este año se pueden rebajar, y punto. El tema de fondo se estudiará en su momento. De lo contrario, se estaría modificando el Decreto-Ley Nº 14.219, que es lo que no ha querido hacerse, puesto que no hay consenso en la materia. Y esto ha quedado muy claro.

Puede continuar el señor senador Rondán.

SEÑOR RONDAN. — Continúo, señor Presidente.

Si bien comparto el criterio expuesto por el señor Presidente en su exposición, seguimos considerando que de ningún punto de esta ley surge un término de vigencia de la misma que, por lo menos, permita vaticinar que tendrá carácter de transitoria. Esto es una ley permanente, señor Presidente, salvo error o falla de los modestos conocimientos que adquirimos en la Facultad de Derecho.

Esta ley se derogará por otra, y en ese momento dejará de tener vigencia. Esto me parece obvio y elemental; no se necesita ser abogado para saberlo y pueden opinar también todos los señores legisladores que no lo son.

Termino solicitando que es elimine la frase "por única vez", a efectos de que, a igualdad de situaciones, también puedan acogerse el año que viene otros inquilinos, ya que esta ley todavía va a estar en vigencia de acuerdo a los precedentes que hemos podido ver.

Comparto lo expresado por el señor senador Fá Robaina, en el sentido de que esta ley —estando tildada de transitoria— va a estar vigente el año que viene y va a tener todos los atributos de una ley permanente.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR RONDAN. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — No quiero embarcarme en una larga discusión —porque, como de costumbre, estoy en ánimo de paz— y tampoco en una batalla de tipo semántico pero creo que cuando hablamos de "ley transitoria" quizás exista una simplificación, porque algunas normas son permanentes. Hay normas que son obviamente transitorias en tanto significan facultades, derechos, que sólo pueden ejercerse por una vez.

Este proyecto de ley establece un recorte en las posibilidades de aplicación fría de los aumentos de alquiler que se contrataron, al amparo del Decreto-Ley Nº 14.219, por una sola vez; se está refiriendo a los alquileres de 1985.

Estamos discutiendo un artículo 3º que establece que por una vez se puede intentar la rebaja de alquileres para los contratos celebrados con posterioridad al año 1974. Todo eso habla de transitoriedad y no de permanencia. Incluso, en el día de ayer, se decía que todas las leyes son transitorias porque duran hasta que venga otra que las modifique o las derogue. Lo que quiero señalar es que la mayor parte de las disposiciones de esta ley está referida a la coyuntura que estamos abordando, que es la derivada de los aumentos desmedidos de la unidad de reajuste de alquileres.

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — Estoy de acuerdo con los conceptos vertidos por el señor senador Rondán. Por mi parte, no creo en la transitoriedad de esta ley. Además, el antecedente que me anima a afirmar esto, es lo manifestado en el día de ayer por el miembro informante, señor senador Aguirre, refutando lo que algunos señores senadores habíamos manifestado en el sentido de que esta ley era transitoria. El señor senador Aguirre dijo que no, que nadie ha dicho que sea transitoria. Quiere decir que los conceptos expresados por el señor senador Rondán, son ciertos.

Además, no me convence el concepto de que sea "por una sola vez" ya que, según he entendido de la intervención hecha por nuestro Presidente, es así. De acuerdo a mi parecer —si no estoy equivocado— el señor Presidente ha expresado que cree que no es por una sola vez.

SEÑOR PRESIDENTE. — De acuerdo a la ley, creo que es por una sola vez.

SEÑOR MEDEROS. — Tengo mis dudas, aunque el señor Presidente sabe más que yo sobre el tema, la experiencia parlamentaria dice que lo transitorio, generalmente, se hace permanente.

Por estas razones comparto la opinión expresada por el señor senador Rondán.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me concede una interrupción, señor senador?

SEÑOR RONDAN. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — El señor senador Rondán se ha convertido en el sustituto de la Presidencia, ya que está otorgando la palabra a todos los señores senadores.

Puede interrumpir el señor senador Batalla.

SEÑOR BATALLA. — Creo que es conveniente precisar los términos. Esta es una ley de emergencia y no transitoria. Para que una ley sea transitoria, tiene que determinar una fecha de vigencia, y esta no la tiene. Por consiguiente, será sustituida por una ley de fondo, de emergencia o de prórroga, o no será sustituida por ninguna. Entonces, sus disposiciones regirán plenamente dentro del esquema en que ellas han sido previstas.

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR BATALLA. — Este concepto debe quedar muy claro. Pienso que la Comisión —y lo digo con honestidad, incluso contra lo que puede ser mi posición— ha estado bien en no establecer normas de carácter definitivo que se refieran sustancialmente al Decreto-Ley Nº 14.219. En este caso, igualmente se pudo buscar una solución en la medida en que la modificación del término de la prórroga de lanzamientos —y, por consiguiente, de la eventual ley de fondo que se dicte en la materia— alcance hasta el mes de abril, y establezca que

en lugar de ser por única vez, será referida a los reajustes durante 1985 o hasta el 30 de abril de 1986.

En esa forma no establecemos un mecanismo modificativo de carácter permanente del Decreto-Ley Nº 14.219 y, de esa manera, atendemos a la realidad del contenido de la ley en su extensión temporal.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Rondán.

SEÑOR RONDAN. — Antes que nada, pido excusas al señor Presidente, porque no está dentro de mi ánimo sustituir a la Presidencia, que está tan dignamente representada.

Termino mis palabras, dándome cuenta de que no estoy solo en la posición que he sostenido.

Pienso que la razón que me guió a hacer esta exposición fue un sentido de estricta justicia, como no me cabe duda y lo proclamo, ha animado también a los señores miembros de la Comisión. Parecería irritativo que unos inquilinos tuvieran la oportunidad de rebajar su alquiler durante 1985, y a los otros les estuviera vedado el derecho, si les corresponde otro aumento, en 1986.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: no quiero entrar en la discusión de si la ley es de emergencia, es transitoria, o es permanente. En puridad jurídica esto es bastante claro. La ley es permanente, es decir que sus efectos perduran en el tiempo hasta que no sea modificada o derogada por otra, salvo que tenga una disposición de carácter general que diga que su vigencia cesa en fecha predeterminada. Es evidente que esta ley no la tiene; por lo tanto, en principio, es permanente. Ello no impide que alguna disposición o algunas disposiciones no sean permanentes. Esto quiere decir que sus efectos cesan en determinada fecha. Por ejemplo las disposiciones que suspenden los lanzamientos hasta el 28 de febrero o el 30 de abril de 1986, tienen efectos nada más que hasta esas fechas, y luego recuperan su vigencia las disposiciones del derecho de fondo en materia de lanzamientos.

Lo mismo sucede con la disposición del artículo 3º que, incluida en una ley de carácter permanente, va a ser transitoria porque dice que se aplicará por una única vez. El hecho de quererla modificar y darle carácter más amplio hasta el 30 de abril de 1986 —como está sugiriendo el señor senador Batalla— creo que es riesgoso; no porque en el problema de fondo ello sea intrínsicamente injusto sino porque se está perdiendo de vista que toda la redacción de la norma está referida a los alquileres reajustados en el año 1985.

Aquí se dice que la rebaja, en caso de resultar procedente, se aplicará a los alquileres reajustados durante el año 1985, y que el precio resultante regirá desde el 1º de marzo. Eso no es aplicable a alquileres a reajustarse en el año 1986, y, además, en el parágrafo segundo se establece un sistema de devolución en 12 cuotas mensuales de las diferencias percibidas en más. Todo esto no se aplicará a los reajustes del año 1986. Creo que debemos tener cuidado, porque si improvisamos sobre la marcha en una materia tan delicada, modificando esta disposición, podríamos entrar en terreno, no diría resbaladizo, sino cenagoso. Entonces sí se pueden presentar tremendos problemas en los juicios que se sustancien con arreglo a esta norma.

Pienso que no se debe improvisar en Sala y darle a la disposición un alcance que no tenía cuando trabajosamente lo redactamos en Comisión, cuidando todos los términos. Es muy posible que si ahora modificamos la disposición, incurramos en claros errores de los cuales después nos vamos a arrepentir.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — El señor senador ya hizo uso de la palabra.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra para contestar una alusión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — Hubieron dos o tres alusiones, pero no las contestaré sino que diré algunas cosas.

La primera alusión es que yo no puse en tela de juicio la brillante capacidad de la Comisión y de sus miembros informantes.

Creo, y sigo creyendo, que la Comisión hizo un proyecto de ley que determina un regreso, en esta parte, a lo que ha regido siempre. La modificación o la excepción a la norma la estableció la ley de 1974, no ésta. Pienso que por el hecho de darle carácter permanente a una norma muy conocida, y aplicada con anterioridad a la de 1974, no puede destruirse el espíritu de la ley al crear situaciones confusas, difíciles o contradictorias.

Entiendo que la Comisión actuó con todo celo y cuidado y yo, al formular las observaciones, lo hice con el mismo celo y cuidado porque creo que ésta es una disposición saludable que en el futuro permitirá establecer lo que me parece debe ser el alquiler correcto, no mayor de la cuarta parte del ingreso líquido del inquilino.

He escuchado, señor Presidente, que como se trata de una ley de emergencia, coyuntural, debe legislarse lo menos posible y pasar lo más difícil, complejo e importante a un texto ulterior, más cuidado y con un carácter más permanente que el que estamos considerando.

No tengo inconveniente en votar este artículo. Prefiero que se le dé al inquilino el derecho por una sola vez, a que no se le dé nunca. En consecuencia, lo que quiero es puntualizar que en su momento el Senado, por lo que hemos dicho todos aquí esta tarde, deberé revisar nuevamente este punto. Una cosa es que se diga que el establecimiento de una norma permanente, que permita la excepción del inquilino, no pueda ir en esta ley, y otra, que se señale que la norma no es justa. Sigo considerando que es pertinente, pero admito, con mucho gusto, contra mi opinión, que no se incluya en este proyecto de ley con carácter permanente. Sin embargo, entiendo que en su momento debe dársele ese carácter, como lo tuvo siempre, hasta el año 1974, que fue cuando se excepcionó la norma.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra para una aclaración.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: como decía un amigo al final de una discusión, "cada uno de nosotros ha quedado aferrado intransigentemente a sus dudas". Entonces declaro que sin perjuicio de que mantenga las observaciones que formulé, voy a votar esa parte del texto, porque sin duda mejora la situación actual. También comparto lo que señalaba el señor senador Aguirre, en el sentido de que muchas veces improvisar en Sala —sobre todo en un tema tan técnico y difícil como es el de alquileres— resulta contraproducente y se corre el riesgo de transformar una norma regular pero clara en una oscura, que no sirva absolutamente para nada.

SEÑOR FA ROBAINA. — La experiencia lo demuestra.

SEÑOR BATALLA. — Efectivamente, la experiencia lo demuestra.

Por lo tanto, voy a acompañar el contenido del artículo tal como viene de la Comisión, pero antes voy a hacer dos precisiones, por lo cual le pido disculpas a los señores miembros informantes. La primera es que vamos a solicitar el desglose del artículo. Vamos a pedir que se voten conjuntamente los parágrafos primero y segundo y, en forma separada, el parágrafo tercero. Entendemos que en este último parágrafo el concepto de renta vigente desvirtúa totalmente el espíritu de todo el mecanismo legal del Decreto-Ley Nº 14.219, y sustituye el carácter preceptivo, de orden público, imposible de reemplazar, por otro mecanismo de reajuste legal posterior que permitió convenios de precios entre inquilinos y propietarios. Reitero que este parágrafo cambia sustancialmente la mecánica de los decretos-leyes existentes en la materia y, por consiguiente, nosotros vamos a votarlo en contra, sin pretender hacer una discusión sobre el tema.

La segunda precisión es que he recibido de la Contaduría General de la Nación, una disposición que se refiere a un problema de procedimiento...

SEÑOR AGUIRRE. — Va en el artículo 8º.

SEÑOR BATALLA. — Entonces, he terminado, porque precisamente quería consultar a los señores miembros informantes dónde entendían ellos que debía ser incluida esa disposición que, a mi juicio, debía necesariamente figurar en este proyecto de ley.

SEÑOR TOURNE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Señor Presidente: compartimos el punto de vista del miembro informante, señor senador Aguirre, en cuanto a lo temporal de esta disposición.

Más allá del carácter de emergencia de este proyecto, consideramos —como otros señores senadores— que cualquiera sea el tipo de calificación que se le dé, resulta cierto que hay disposiciones que están limitadas en el tiempo, agotando su vigencia en un plazo determinado, puesto que son específicamente transitorias. En cambio, hay otras incluidas en este proyecto que resultan ser de carácter permanente por cuanto su efecto va a operar sobre situaciones futuras o en un período posterior al agotamiento de un plazo.

Quiero señalar, señor Presidente, que cuando nos referimos a la calificación de transitorio o de emergencia, los legisladores asumimos la responsabilidad ante la opinión pública entre la que se cuentan los grupos que están pendientes de una resolución de fondo —específicamente, inquilinos y propietarios— de emitir un pronunciamiento sobre la temática que está a estudio, con vistas a establecer normas permanentes. Nos referimos, básicamente, a la regulación de precios, que es el aspecto del contrato de arrendamiento que más se altera a causa de estas disposiciones. Pero dicha alteración se agota el 31 de diciembre de 1985, por cuanto exclusivamente comprende las situaciones que se produzcan durante el curso de este año y no hay previsión alguna para lo que suceda con las fijaciones futuras de precios para los contratos que se realicen a partir del 1º de enero de 1986.

Entonces, para los legisladores que estiman que estas normas introducen un orden más justo y equitativo en las relaciones de arrendamiento, se plantea el conflicto de saber qué pasará en el futuro. Sin duda, lo que sucederá es que retornará la vigencia del Decreto-Ley número 14.219. O sea que la Unidad Reajustable de Alquileres deberá aplicarse, a partir de enero de 1986, de acuerdo a los términos que el mencionado decreto-ley prevé para ese tipo de situaciones.

Todo esto genera un compromiso de parte del Parlamento. Estimamos que la aplicación escueta, sin más, del Decreto-Ley Nº 14.219 y la forma de reajustar los alquileres, puede ocasionar problemas.

Es evidente que el índice de reajuste de alquileres planteó una situación traumática, ya que desbordó las posibilidades de los inquilinos con respecto a atender las prestaciones con los ingresos que se perciben en este país.

Junto con esto debemos tener en cuenta algo que motiva una intensa preocupación por parte de varios señores senadores y es que los técnicos han anunciado, a nivel de la Comisión que estudió este tema, que la unidad reajustable y el índice de reajuste seguirá "in crescendo". Por lo tanto, las cifras que consideramos desmesuradas —de cincuenta, sesenta, setenta u ochenta— seguirán aumentando en el transcurso del tiempo. Eso es lo que han dicho, repito, los técnicos que estudian este problema y que hacen proyecciones sobre el comportamiento de la unidad reajustable.

Por lo tanto, no podemos dejar de sentir una profunda preocupación acerca de lo que ha de suceder a partir de enero de 1986. Ese es nuestro compromiso.

El problema estriba en que no podemos solucionar ese punto desde ahora; no podemos introducir modificaciones ya que hacerlo improvisadamente puede llevarnos a consecuencias no queridas.

Esta norma, señor Presidente, está regulada y limitada en el tiempo: rige solamente durante 1985 y decae a partir del 31 de diciembre de este año, recobrando vigencia el Decreto-Ley Nº 14.219. Esto implica la necesidad de que el Parlamento dicte las normas de fondo que en definitiva regulen lo relativo al precio de los contratos de arrendamiento.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR TOURNE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Cuando el señor senador manifiesta que la Unidad Reajustable subirá en su valor el año próximo, da a entender que esa suba se deberá a causas esotéricas. Si no estoy mal informado, el índice no se ha modificado; la Unidad Reajustable subirá en la medida en que aumenten los salarios ya que ella contempla la evolución de estos últimos. No se trata de que la Unidad Reajustable suba aisladamente mientras los salarios se mantienen aplastados. Reitero que la Unidad Reajustable aumenta en la medida en que lo hacen los salarios.

Muchas gracias, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Tourné.

SEÑOR TOURNE. — El argumento que formula el señor senador Ortiz es acertado, pero él nos lleva a la temática en profundidad de esta materia.

Es una realidad que a partir de 1974 el mercado de alquileres y el de precios tuvieron características tales que éstos pasaron a absorber un porcentaje superior al 60 % de los ingresos de los inquilinos. En ese entonces se produjo una realidad de orden social y económico que determinó la existencia de una situación traumática para los inquilinos. No sucede lo mismo con respecto a los alquileres anteriores a 1974. Según las estadísticas que dio a conocer el Ministerio de Economía y Finanzas, y las encuestas realizadas por las distintas administraciones de inmuebles, se pudo advertir muy claramente que entre los alquileres anteriores a 1974 y los posteriores al Decreto-Ley Nº 14.219, existe un verdadero salto o escalón de tal magnitud que no se puede establecer un orden comparativo entre un tipo de precio de alquileres y otro.

Si aplicamos un índice de crecimiento de la Unidad Reajustable conforme a los salarios y lo aplicamos a los

alquileres anteriores a 1974, ello no nos conducirá a consecuencias traumáticas desde el punto de vista de la situación de los inquilinos. En cambio, si establecemos esos mismos índices de reajuste a los alquileres posteriores a 1974 —que han significado la absorción de casi un 60 % de los salarios de los trabajadores y de los sectores de menores ingresos— nos encontramos con una situación anormal que requiere el dictado de una ley de la naturaleza y características de la que en este momento estamos tratando.

Comparto el argumento del señor senador Ortiz en cuanto a que la unidad reajustable de alquileres tiene en cuenta esencialmente el crecimiento del salario nominal. En un momento en que el salario tiende a tener un dinamismo particular, la unidad reajustable de alquileres está teniendo índices muy elevados.

Vuelvo a repetir que el hecho concreto es que si en un mercado de alquileres donde se establecieron precios tan elevados, se produce una detracción abusiva en el ingreso familiar, es algo que no podemos tolerar si queremos remediar la realidad socio-económica del país.

En consecuencia, señor Presidente, creo que tenemos que votar este artículo tal como vino de Comisión. Además, debemos tener presente que a partir de enero de 1986 se va a producir un vacío y que si con anterioridad a esa fecha no dictamos disposiciones que regulen esa situación en el futuro, nos encontraremos con la restitución de la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219 y con el consiguiente incremento de los alquileres. Esto no puede ser remediado si no es a través de un meditado y maduro razonamiento que tendrá que llevar a cabo la Comisión.

Los distintos partidos políticos se comprometieron en la CONAPRO a adoptar medidas de emergencia para 1985. Luego tendremos que buscar soluciones de fondo —no sé si por medio de este camino u otro— que sean más aceptables.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 3º por parágrafos, tal como ha sido solicitado.

En primer término, se van a votar el primer y segundo parágrafo del artículo 3º.

(Se vota:)

—20 en 22. **Afirmativa.**

Se va a votar el parágrafo tercero del artículo 3º.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: la discusión sobre este artículo ha girado en torno al parágrafo primero, es decir, si va a ser aplicado una sola vez o no.

El señor senador Batalla, en cambio, ha realizado una observación de fondo al parágrafo tercero y creo que corresponde que, en nombre de la Comisión, explique por qué se incluyó. Como manifestó el señor senador Batalla, es cierto que este parágrafo modifica el concepto de renta vigente existente en el artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219. Cuando se dictó dicho decreto-ley se aludía a la renta que tenía que aplicarse de acuerdo con los mecanismos anuales de reajustes establecidos en los artículos 14 y 15.

En los dos últimos años, en función de la reiteración de los altos índices de reajuste y para evitar tener que seguir juicios de desalojo, en un mercado difícil en el que los propietarios podrán tener dificultades para volver a arrendar sus fincas, muchos arrendadores, a menudo en defensa de sus propios intereses o por comprensión de la difícil situación de los inquilinos, en muchos casos llegaron a un acuerdo al margen de la ley y renunciaron a hacer ejercicio de la facultad o derecho que les acuerdan los artículos 14 y 15 del Decreto-Ley número 14.219, no aplicando así el índice de reajuste. Estuvieron de acuerdo en que el reajuste fuera menor, y en algunos casos, ni siquiera aplicaron aumento alguno.

Entonces, los propietarios que tuvieron comprensión de la situación de sus inquilinos y, por lo tanto, no están cobrando el alquiler a que tenían derecho por aplicar el concepto de "renta vigente" del artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219, esto significa infligirles un doble perjuicio. Por un lado, ellos estaban cobrando una renta menor a la que tenían derecho y ahora, por efecto de la rebaja, la renta podía llegar a quedar congelada, pero no en el alquiler que tenían derecho a cobrar anteriormente sino en aquél menos que efectivamente cobran por causa de su renuncia.

Para explicarlo con cifras: si un arrendador en el reajuste de 1984 estaba cobrando N$ 4.000.00 que por el índice de reajuste —que podía ser de un 50 %— podría llegar a los N$ 6.000.00 y renunció a él, en este momento, por el mecanismo de la rebaja del alquiler, el mínimo que tendría derecho a percibir durante 1985 son esos N$ 6.000.00 que debieron ser el alquiler de 1984. Si aplicamos la letra del artículo 16 del Decreto-Ley número 14.219, por haber renunciado a cobrar el reajuste en 1984, se quedaría en los N$ 4.000.00.

El concepto de renta vigente tiene fundamento para los inquilinos que siguieron aplicando los reajustes con arreglo a la ley. No se puede aplicar el mismo criterio a aquellos que por una decisión —que podrá ser más o menos fundada, pero comprendiendo las dificultades de sus inquilinos— renunciaron hace dos años a cobrar un aumento al que tenían derecho.

Esa es la explicación, señor Presidente; no digo que se comparta o que se deje de compartir, pero quiero que quede clara la razón por la cual se incluyó este parágrafo tercero en el artículo 3º.

SEÑOR ARAUJO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ARAUJO. — Señor Presidente: sobre este mismo artículo a que acaba de referirse el señor senador Aguirre, simplemente quisiera aclarar por qué nosotros no lo vamos a votar.

A nuestro juicio, si el propietario en su oportunidad entendió que el inquilino no podía afrontar esas obligaciones, por sí mismo tendía a la justicia, cosa, naturalmente, que se reconoce. Y ahora la ley hará que se retorne a la injusticia.

En este caso concreto, inclusive, parecería que el legislador no debería enmendarle la plana a aquel propietario que, en su oportunidad, entendió que el inquilino no podía afrontar esas obligaciones. Por otra parte, si la situación hubiera mejorado para el inquilino, esto correspondería; pero bien sabemos que se ha agravado. O sea que si la cosa era injusta tiempo atrás, más lo es hoy. Por esa razón no corresponde que el Senado aprobara lo que, en su momento, ni siquiera el propietario había hecho.

Nada más, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el parágrafo tercero del artículo 3º.

(Se vota:)

—16 en 22. **Afirmativa.**

SEÑOR BATALLA. — Solicito que se rectifique la votación, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a rectificar la votación.

(Se vota:)

—14 en 22. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 4º, para el que existe una modificación propuesta por la Comisión, que figura en el Anexo del Repartido que tienen los señores senadores y que está redactada de la siguiente manera: "En tal caso, y previo traslado al actor por un término de quince días hábiles y perentorios, cuya oposición se sustanciará con arreglo al procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil, el Juez revocará por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decretará la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler".

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — En dos oportunidades, desde que se comenzó el tratamiento de este proyecto de ley, planteé cuál era la situación de los propietarios que podían exceptuarse, o sea, la de aquellos comprendidos en la referencia del literal c) del primer parágrafo de este artículo 4º.

En esos momentos mantuvimos algunos dialogados y se efectuaron aclaraciones. Esto es, fundamentalmente, a los efectos informativos, porque el tema me parece verdaderamente importante. Con el señor senador Aguirre intercambiamos un diálogo epistolar tratando de profundizar en el asunto.

Cuando se establece un tope, el mismo tiene que traducirse en una cantidad de nuevos pesos. Es decir que hay un tope por encima del cual los propietarios no pueden exceptuarse y por debajo del cual, desde luego, existen distintas variantes que llevan a que se excepcionen.

De lo que se trata es de saber, poniendo un ejemplo práctico, cuál es el tope máximo a que hace referencia esta disposición al aludir en el parágrafo segundo del artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219, al ingreso líquido promedio. ¿Cuál es ese tope?

He tratado de hacer un cálculo y tuve como resultado que, en el mejor de los casos, es decir en la hipótesis de los mayores ingresos que pueden promediarse a lo largo del año —en el caso de que la acción de rebaja se efectuara en este mes— el ingreso del propietario no podrá ser superior, en cifras redondas, a los N$ 22.000.00, que surgen de mantener el promedio de las Unidades Reajustables durante doce meses, o sea, multiplicando las 50 U. R. por su valor actual.

Por lo tanto, aquellos propietarios que tengan al mes pasado un ingreso superior a los N$ 22,000.00, no podrán ampararse en la excepción de este literal c).

SEÑOR ARAUJO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ARAUJO. — Eso no es así, señor Presidente. Estoy seguro que, como yo, otros señores senadores tenían la esperanza de que, luego de lo explicado ayer, el señor senador Singer hubiese interpretado esta disposición —al igual que el resto del Cuerpo— la cual, me adelanto a manifestarlo, no vamos a votar.

No se trata de un tope de N$ 22.500.00. Ayer se intentaron varias explicaciones y ahora vamos a tratar de colaborar con la nuestra.

SEÑOR SINGER. — Perdón, señor senador; pienso que este dialogado es constructivo. Y pido disculpas a la Mesa por él; pero antes de que el señor senador continúe quiero poner de manifiesto que algún tope existe y que tiene que ser conocido. Deseo que se me diga cuál es la hipótesis mayor, aquella en la que el cálculo da el máximo, cualquiera ella sea; no interesa el procedimiento de cálculo a esta altura de la discusión. Yo entiendo el procedimiento de cálculo del promedio. El señor senador Aguirre me lo explicó por escrito y comprendo perfectamente cuál es. Lo que importa es saber cuál es el monto del tope final según el cual puede exceptuarse el propietario. La finalidad de esta disposición es esa. Si no se trata de establecer un tope ¿para qué está ella?

SEÑOR ARAUJO. — Continúo con la misma intervención que, a su vez, fue interrumpida.

Creo que la aclaración corresponde porque, como el señor senador Singer insiste en la cifra de N$ 22.500.00, vale la pena que la reiteremos aunque el señor senador Aguirre lo haya hecho por escrito.

Dijimos que no se trata de una cifra, sino que debe ser el promedio anual del año anterior. Quiero decir, con esto, que es muy factible que, en el caso de un hogar que percibe hoy N$ 30.000.00, el tope promedio sea de nuevos pesos 20.000.00, porque el año anterior tuvo un ingreso de N$ 10.000.00. En este caso no llega a los N$ 22.500.00, que dice el señor senador y, por lo tanto, queda exceptuado.

Como el señor senador reitera la afirmación de que es sobre el tope de N$ 22.500.00, corresponde que se aclare que no es así, sino que es el promedio de las retribuciones obtenidas durante el último año.

Quería manifestar esto, simplemente a los efectos de colaborar para una mayor comprensión del tema.

Aprovecho la interrupción para expresar —sobre el mismo tema— que solicitaremos la palabra para exponer el porqué de nuestro voto contrario.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador Singer?

SEÑOR SINGER. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — En esta disposición ocurre lo mismo que con lo del 25 % de los ingresos del núcleo familiar. Si una persona gana N$ 100.000.00, ¿se podrá decir que el 25 % de sus ingresos son N$ 25.000.00? No; tiene que hacerse el promedio de lo ganado durante los doce meses anteriores. Por lo tanto, no podemos determinar la cifra, y aquí tampoco podemos establecer la cantidad de N$ 22.500.00. Podría serlo si desde hace un año viene ganando esa cifra, pero si en un mes ganó menos y en otro más, se hace un promedio, o sea, sumando lo percibido durante los doce meses y dividiéndolo entre doce.

No existe posibilidad de establecer una cifra concreta, por lo que se ha determinado algo preciso, o sea, 50 unidades reajustables. No hay otra forma matemática que permita establecer el tope como parece esperarlo el señor senador Singer.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa en el uso de la palabra el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — El valor de las 50 Unidades Reajustables de las que habla el literal c) de este artículo, traducido a nuevos pesos varía mes a mes. O sea, 50 unidades reajustables de hace 12 daban una cantidad determinada muy inferior a la que daban hace 6 meses y a la actual. Por lo tanto, me coloco en la hipótesis del tope máximo, es decir del promedio de 600 unidades rea-

justables recibidas por ingreso líquido por el arrendador, ya que es ése efectivamente el tope.

Supongamos que a lo largo de 12 meses el arrendador hubiera recibido un ingreso de 50 unidades reajustables, mes a mes, que son distintas cantidades de nuevos pesos. Eso, se divide entre 12 y da 50 unidades reajustables, traducidas al valor de hoy.

Lo que me parece verdaderamente inconcebible es que se trate de manejar distintos ejemplos que todos entendemos claramente, referidos a las variantes que puede haber. Yo trato de ubicarme en la hipótesis del ingreso máximo; es una hipótesis teórica la que estoy planteando. Ese ingreso máximo a lo largo de 12 meses, en unidades reajustables, si un mes tuvo 40 y otro 60, el tope va a ser 600 unidades reajustables que al dividirlas entre 12 da 50 unidades reajustables. ¿Cuál es el valor máximo de esas unidades reajustables al día de hoy? El valor de la unidad reajustable del mes pasado. ¿O puede haber una cantidad superior a esa? Esa es la hipótesis que estoy planteando. ¿Cómo puede existir una cantidad superior si estamos hablando simplemente de un coeficiente de cálculo, es decir, de un multiplicador? Si esto es así, si es un multiplicador, aritméticamente tiene que haber un tope por encima del cual un propietario no podrá excepcionarse, cualquiera sea la posibilidad. Es decir, el tope está en la hipótesis teórica del ingreso máximo a lo largo de todos estos 12 meses, en su promedio y traducido al valor de la unidad reajustable ese mes da determinada cantidad que no puede situarse por encima de ella.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Lo que plantea el señor senador Singer es de imposible solución. Supongamos que en lugar de decir unidades reajustables dijéramos que el tope son 50 libras esterlinas, estaríamos en lo mismo, porque cada mes la libra tiene una cotización diferente.

Con respecto a la hipótesis máxima, hacemos el cálculo que sostiene el señor senador Singer a agosto de 1985 y llegamos a la conclusión de que lo máximo son N$ 22.000.00, pero eso no vale porque el mes que viene la unidad tiene otro valor. Entonces, el inquilino que aspira a la rebaja de alquileres, si el propietario tiene este tope de 50 unidades reajustables no lo va a poder obtener. No hay ninguna fórmula matemática que nos diga el monto en pesos, porque todos los meses es distinto. No se trata —aunque se pudiera— de que todos los inquilinos se presenten al día siguiente de aprobarse la ley, ya que otros pueden presentarse el mes que viene, por lo que no hay posibilidad matemática.

Confieso que lo que plantea el señor senador Singer sería muy lindo, si se pudiera lograr, aunque no creo que la aplicación de esto dé origen a dificultades matemáticas, porque es claro como la luz del día.

SEÑOR SINGER. — Lo que acaba de manifestar el señor senador Ortiz es obvio, es claro que estamos de acuerdo en eso. Además, no estoy planteando nada en el sentido de que se modifique esto o de que esté mal como base de cálculo, simplemente quería poner un ejemplo teórico, máximo para que la opinión pública, cuando sepa que aprobamos esta disposición —porque alguna fecha debo tomar como punto de referencia— se entere de cuáles son los propietarios que están en condiciones de excepcionarse. ¿Cuál es el máximo ingreso, teóricamente, hipotéticamente, cuál es el tope? Ese tope debe tener una cantidad que resulta de encarar una posibilidad de ingreso máximo y un promedio máximo. Otra interpretación no puede haber; no propongo nada distinto, ni que se cambie a libras esterlinas, ni nada. Es una base de cálculo. Tengo mi enfoque que ya manifesté en el curso de la discusión general. De lo que se trata aquí es de que se sepa, que en el curso de la discusión quede aclarado, cuáles son aquellos propietarios que al día de hoy a título de ejemplo, pueden estar excepcionados.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Voy a tratar de atacar por otro lado el problema para ver si es posible desvanecer las preocupaciones del señor senador Singer.

El apartado C) del artículo 4º determina que los arrendadores que pueden ampararse en la excepción son aquellos que tienen ingresos mensuales líquidos de un total no superior a 50 unidades reajustables. Pero lo que le da sentido a esta frase es lo que viene a continuación: "...estimados durante el tiempo y en la forma previstos por los incisos primero y segundo del artículo 19", que todos veníamos citando. Ese inciso primero dice: "...se entenderá por ingresos mensuales líquidos los nominales que por cualquier concepto tenga el núcleo habitacional, menos los descuentos o retenciones legales que correspondan". Y el segundo: "El ingreso será el promedio de los ingresos líquidos percibidos en los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la vigencia del nuevo alquiler".

Esto está en el Decreto-Ley Nº 14.219, referido a la acción de rebaja del alquiler. Si el señor senador lee el artículo 18 del decreto-ley verá, que hace referencia a las unidades reajustables. Hasta ahora, este mecanismo se aplicaba solamente a los arrendatarios para la acción de rebaja de alquiler.

Ahora, pretendemos que se aplique también para beneficiar a determinado tipo de arrendadores, es decir, los modestos.

Esta objeción debería plantearse, "mutatis mutandi", para la situación anterior. Nadie hasta ahora con la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219 tuvo ningún problema en entender qué quería decir. De modo que yo creo que la situación en este momento no es distinta a la de antes. Yo digo que si es oscura ahora, también lo era antes. Pero que yo sepa no se han planteado polémicas respecto al alcance de la disposición.

SEÑOR SINGER. — Lo que acaba de manifestar el señor senador Ricaldoni lo entendemos todos perfectamente. No planteo ningún tipo de objeciones. Simplemente he solicitado un acuerdo para lo que es una estimación hipotética que he hecho y que me parece muy importante que la opinión del país conozca. No estoy objetando nada, creo que es perfectamente claro.

No estoy hablando de la oscuridad de la disposición; quizás involuntariamente la esté oscureciendo este debate, pero no es así. Lo que digo es que existe una hipótesis en la que debemos colocarnos para saber que hay un máximo de ingresos referido a una fecha determinada, porque de otra manera no podemos hacer ninguna estimación o cálculo. Ese máximo lo he calculado en base al promedio del ingreso de 50 unidades reajustables a lo largo de 12 meses, es decir, el tope. Eso me ha sido discutido; pero creo que estoy en lo cierto cuando hago ese tipo de cálculo. El abogado que se haga cargo de una acción de demanda de excepción de un arrendador tendrá que hacer este mismo cálculo en ese momento, o sea, cuando inicie la acción. Ahora yo parto de la base, a los efectos de ese cálculo, de que se realiza al día de hoy y me da una cifra aproximada a los N$ 22.000.00 o N$ 23.000.00.

SEÑOR PRESIDENTE. — El señor senador Ricaldoni le quiere dar esa cifra.

SEÑOR RICALDONI. — No, líbreme Dios. Lo que quiero decirle es que en parte le asiste razón. La cifra es variable, pues cambia cada mes y por dos razones.

SEÑOR SINGER. — Eso nadie lo discute. Lo que yo quiero saber son las cifras al día de hoy. Conozco las razones por las que varían. La hipótesis está planteada al día de hoy.

SEÑOR RICALDONI. — Lo que hay que conocer es el valor de la unidad reajustable al día de hoy. Entonces, se multiplica ese valor por 50 lo que da una cifra, pero no es la que está ganando este mes, sino que hay que referirla al promedio del año.

El mes que viene va a subir el valor de la unidad reajustable, pero hay otro elemento que hace cambiar la cifra y es que se está tomando el promedio de 12 meses distintos a los que se toma en cuenta en este mes. De manera que todos los meses hay dos variables: una, el valor de la unidad reajustable y otra, que el promedio es distinto porque abarca un período anual diferente.

No sé si con esta explicación queda un poco más claro este problema.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Pienso que a esta altura todo está claro en el sentido de que al día de hoy, el máximo que podría tener un arrendador por ingresos líquidos para poder exceptuarse estaría en el orden de los N$ 22.000.00.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Haciendo un esfuerzo heroico para no volver a intervenir en el debate sobre la fórmula del literal C), digo que lo razonable —pido disculpas al señor senador Singer porque él fue quien comenzó la discusión— es que si esta parte del artículo es discutida o rechazada por distintos fundamentos en las diversas bancadas, comencemos por ver si estamos de acuerdo con los literales A) y B). Es decir, separemos la discusión y votemos desglosando, porque aquí se plantean tres hipótesis de exclusión del beneficio de rebaja del alquiler: la del literal A), la del B) y la del C). Hasta ahora nadie ha objetado las hipótesis de los literales A y B). Me parece pues lo más razonable que votemos primero estos dos literales o, si merecieran objeciones, que los discutamos, para luego pasar al literal C).

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — En virtud de que no se ha solicitado el desglose del artículo para su discusión, lo estamos tratando en su totalidad.

A efectos de que quede constancia, deseo señalar que los ingresos mensuales líquidos a que se hace referencia pueden ser de cualquier carácter. Es decir, que la persona puede recibir 49 unidades reajustables por concepto de sueldo y una unidad reajustable por arrendamiento. De todas maneras, queda excluido, porque ésta es la forma de computar los ingresos. ¿No es así?

SEÑOR CERSOSIMO. — Sí, señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Ahí está, entonces, el fundamento para votarlo en contra, lo que desde ya adelanto.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pienso que esta discusión tan esclarecedora que se ha producido sobre el literal C) hará que el día en que un Juez pida la historia fidedigna de la sanción para interpretar la norma, tenga que renunciar. Nunca vi un debate menos esclarecedor que éste.

El señor senador Batalla me decía, respecto del señor senador Singer, que va a morir abrazado a los N$ 22.500.00, como recién expresaba con relación a su duda. El señor senador Singer sabe del respecto que me merecen sus conocimientos en materia financiera; pero a pesar de haber hecho grandes esfuerzos, no logro entender su posición. Sé que alguna razón deberá tener, sin duda.

Cuando se discutió este aspecto en la Comisión de Constitución y Legislación, se sostuvo que lo que se hacía, al establecer las 50 unidades reajustables, era fijar un régimen análogo al del límite del 25 % de los ingresos del núcleo habitacional, tal como se expresa en el artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219. Me pregunto si de haber sabido que se iba a plantear este debate en el seno del Cuerpo, quizá se hubiera eliminado el literal C).

Pienso que lo que ha quedado en claro es que de lo que se trata es de establecer que son 50 unidades reajustables. Ayer su valor era N$ 413.92 y hoy ha variado, situándose en alrededor de N$ 450.00, lo que hace que esas 50 unidades reajustables representen N$ 22.500.00 o N$ 23.000.00 este mes, pero el mes que viene serán N$ 24.000.00 o N$ 25.000.00, según los valores vigentes. Esta es nuestra interpretación.

SEÑOR SINGER. — Es así, señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pero esa cifra, además, está referida al promedio de los últimos 12 meses tal cual lo indica la norma a que se refiere el artículo que estamos considerando.

Resultó que esto que parecía tan sencillo se ha transformado en un tembladeral interpretativo.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — El literal C) del artículo 4º establece dos condiciones: una, cuando dice: "Los arrendatarios y subarrendatarios de fincas cuyos arrendadores sean los propietarios"; y otra cuando establece que esos arrendadores "perciban por concepto de ingresos mensuales líquidos un total no superior a 50 UR". Además, agrega: "estimados". ¿A qué se refiere? Al total y a las 50 UR.

SEÑOR AGUIRRE. — No, señor senador. "Estimados" se refiere a los ingresos.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pero aquí dice "un total no superior a 50 UR, estimados". Entonces, este plural debe transformarse en un singular porque de esta manera el artículo queda confuso.

SEÑOR AGUIRRE. — El plural está referido a "no superior a 50 UR".

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Es el mismo caso que se da cuando los escribanos dicen, tratándose, por ejemplo, de una compra-venta, "la cantidad de tantos pesos que reciben". Muchas veces se utiliza el plural cuando lo que corresponde es el singular.

En consecuencia, puede tener razón el señor senador Cigliuti en cuanto a que la redacción podría ir en singular, diciendo "estimado" referido al total o a las unidades reajustables. En uno u otro caso, el concepto es el mismo.

Entiendo que esta discusión ha sido lo suficientemente esclarecedora como para dar el punto por definitivamente terminado en este aspecto. De seguir por este camino, habrá que terminar la discusión con el pase a Comisión, pues no advierto de qué manera se podrá conciliar esta diferencia interpretativa que se ha planteado en el seno del Cuerpo.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa desea dejar una constancia y solicita a los señores miembros informantes que se pronuncien al respecto, en el sentido de si la comparten o no.

El pequeño propietario que desee hacer uso de esta disposición en el futuro, tendrá que realizar dos operaciones. En primer lugar, deberá calcular el monto de sus ingresos en el año inmediato anterior. Si en el conjunto de los doce meses tuvo ingresos menores a las 600 U.R., está amparado, tiene derecho a la excepción. Por lo tanto, debe tenerse en cuenta si está o no amparado y si tuvo o no menos de 50 U.R. de promedio.

En segundo término, si está amparado debe multiplicar 50 por la cotización de la U.R. en el día que comparece ante el Juzgado. Si esto es así, la interpretación es muy clara y queda para la historia fidedigna de la sanción de este proyecto de ley y no puede dar lugar a ningún equívoco.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Señor Presidente: desde hace largo rato le estaba diciendo al señor Presidente, en un lenguaje por señas, un poco a lo indio, que hiciera estas reflexiones, porque creo que esta parte de su exposición es la que clarifica definitivamente el tema.

En consecuencia, me alegra que el señor Presidente —con la autoridad que todos le reconocemos— haya formulado, aunque sea ahora, esa constancia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Deseo expresar que no poseo ninguna autoridad y realicé mi intervención violando el Reglamento.

SEÑOR CERSOSIMO. — Aprovechando la ausencia del señor senador Posadas, quiero decir que se ha afirmado que a veces a los Reglamentos y a algunas divinidades, hay que violarlos para que sean fecundos.

(Murmullos)

SEÑOR FA ROBAINA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Señor Presidente: voy a aprovechar la interrupción que me concede el señor senador Cersósimo, para decir que suscribo la afirmación, la fórmula propuesta desde la Mesa por el señor Presidente. Esta parece lo suficientemente clara como para que no ofrezca dudas en cuanto a la interpretación, lo cual no es incompatible —a pesar del tembladeral del que se hablaba y de que hemos escuchado por ahí que se trata de un prejuicio burgués— con el hecho de cuidar la semántica de nuestro idioma, que es tan rico.

Por lo tanto, debemos realizar una redacción correcta —como muy bien dice nuestro amigo, el señor senador Cigliuti— a los efectos de evitar pleitos y de que no corramos a los Jueces —de acuerdo a lo expresado por algún señor senador— cuando deban enfrentar determinados textos ininteligibles.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Señor Presidente: expreso que este literal era claro para mí y para la Comisión, si es a eso a lo que se refiere el señor senador Fá Robaina.

Continúo entendiendo que es claro, pero, para otros señores senadores puede no serlo. A mi entender, el problema sigue radicado en esos términos.

Las expresiones del señor Presidente, al dar los dos ejemplos, me parece que liquidan la opinabilidad de este problema que está en debate.

SEÑOR SINGER. — Nadie lo puso en duda.

SEÑOR CERSOSIMO. — Entonces, continúo sin entender cuál es el fondo de la discrepancia.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: puede resultar pintoresco que yo, que no voy a votar el literal y que en la discusión general he fundado largamente mi oposición al mismo, exprese que este artículo es claro.

En mi concepto es totalmente equivocado, pero su redacción al igual que el instituto que propone, no es oscura. Entiendo que la discusión comenzó en la tarde y terminó en la noche —no es una metáfora— pero de cualquier manera entiendo que el artículo es claro.

En mi concepto —no quiero reiterar hoy los argumentos que di en la noche de ayer— este inciso está profundamente equivocado. A través de la solución que formula el literal C) se plantea una opción muy clara mediante la cual se protege al pequeño propietario —nosotros entendemos que debe hacerse por otros mecanismos— y desprotege y desampara totalmente al pequeño inquilino, que es el más necesitado de protección.

En definitiva, en esta larga discusión, hemos atendido más a la hojarasca que al tronco del problema. Por las razones que hemos expresado en la noche de ayer y por los argumentos que muy brevemente he expuesto en la tarde de hoy, vamos a votar en contra del literal C) del artículo 4º y por consiguiente solicitamos que se desglose la votación.

SEÑOR ARAUJO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ARAUJO. — Señor Presidente: deseo sumar nuestra opinión a la ya vertida por nuestro compañero de sector, el señor senador Batalla.

Hemos oído con mucha atención las palabras que todos los señores senadores han vertido en Sala acerca de este proyecto de ley. En particular me interesó especialmente el discurso del señor senador Ortiz, que defendió una postura muy distinta a la que nosotros sustentamos. En ese mismo sentido oí las expresiones del señor senador Singer y la de otros señores senadores.

Ante este artículo, me corresponde manifestar que cada una de esas intervenciones me han convencido y me convencen aún más de que por esta vía, por este camino y con tantas leyes de alquileres —como comentaba el señor senador Ortiz— no se va a encontrar una salida justa a este problema. En definitiva, las ideas que nosotros sustentamos parecerían no estar muy equivocadas.

Evidentemente tendríamos que cambiar el sistema, porque las injusticias se van a seguir cometiendo, más allá de los treinta años de los que nos hablaba el señor senador Ortiz.

Entendemos que se cometen injusticias con los inquilinos y admitimos que esto también sucede con cierto núcleo de propietarios, y así lo expresamos porque tenemos pleno conocimiento de lo que acontece en esta materia.

Existen —como decía el señor senador Mederos— propietarios que tienen sesenta viviendas y a esta altura de la crisis existen pequeñísimos propietarios que construyeron ellos mismos su vivienda pensando que podrían habitarla algún día —quizá lo hayan hecho— y luego tuvieron que arrendarla, porque como están desocupados tuvieron que irse a una pensión. Este proyecto de ley no tiene en cuenta el problema de las pensiones; olvidando la opinión de la Cámara de Representantes, lo ha dejado de lado.

Tenemos en cuenta a esos pequeños propietarios, pero sucede que de esta forma no se defiende al arrendatario, al inquilino de escasos recursos. A éste, lo estamos enterrando.

Concretamente, de aprobarse el literal C), estamos condenando al cantegril —debemos expresar esto con claridad— a una enorme cantidad de familias uruguayas. Reitero que el Senado de la República, al votar el literal C) envía a estas familias al cantegril.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR ARAUJO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Señor Presidente: si votando el literal C), perjudicamos a una enorme cantidad de inquilinos, ello quiere decir que estamos comprobando que también hay un gran número de propietarios muy pequeños, que no tienen ingresos superiores a los N$ 22.000. Esto quiere decir, entonces, que los propietarios ya no son aquellos tan pudientes en cuyo perjuicio podamos desarrollar todo nuestro instinto de justicia, sino que existen miles de pequeños propietarios que están comprendidos en este literal C). A esa comprobación se llega a través de las palabras del señor senador Araújo. Para perjudicar a miles de inquilinos, deben existir miles de propietarios que no llegan a ese modesto tope de N$ 22.000.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Araújo.

SEÑOR ARAUJO. — Creo que el señor senador Ortiz no ha interpretado lo que acabo de manifestar.

En todo momento, lo hemos reconocido, reconocemos y reconoceremos que en este país hay pequeños propietarios que están pasando muy mal. ¡Vaya si lo sabemos! Y ahora lo estamos diciendo. Estos casos son miles —claro que sí— y quisiéramos defenderlos también a ellos.

Ocurre que hay señores legisladores que con tal de defender a los propietarios en general —porque esta ley los defiende, sobre todo a los grandes que ni los toca, ni los hiere, para ellos no hay ningún castigo, sino que lo hay para los pequeños— ultiman al pequeño inquilino, al que tuvo la desgracia de haberle arrendado a un pequeño propietario.

En este caso estoy sorprendido porque las mismas personas que defienden el sistema neoliberal y la no participación del Estado, ahora están de acuerdo con nosotros en que el Estado es el que debe participar. No se trata de quitarle el oxígeno al que se está muriendo para dárselo al que aún respira. Esta es la situación real.

El pequeño propietario, ese hombre que no percibe esos N$ 22.000 —aunque no es esa la cifra, pero no la voy a volver a explicar— está mal y, por ende, lo está su familia. Sin embargo, mucho peor está el inquilino que percibe el salario mínimo nacional, o el que no lo percibe porque está desocupado y es el que está habitando —como hemos visto en esa situación, inclusive, a funcionarios públicos— en los cantegriles de nuestro país. Entonces, decimos: "¡Ah! bueno; por doctrina defiendo a los propietarios y como lo hago, que se mueran los inquilinos". Esto no puede ser de ninguna manera. El Estado debería hacerse presente y subsidiar a unos o a otros, porque todos los senadores, toda la gente, tiene derecho a tener un techo y no una chapa o un cartón al borde del arroyo Miguelete. o en La Teja, o donde fuere. Parecería que nos estamos olvidando de todo esto y los estamos mandando a las "chapas", al Miguelete, al "caño" o debajo de un puente. Esta es la realidad y hay que llamarla por su nombre.

Cabe suponer que ahora los neoliberales, los que dicen que el Estado no debería participar en nada, en este momento expresan que éste debe ser el que los subsidie. Somos legisladores y debemos legislar; tenemos que decir de donde salen los fondos para ello. No castiguemos al pequeño propietario, ni tampoco ultimemos al inquilino. Se trata de eso y no simplemente de hacer una exposición en Sala y decir: "Como defendí al pequeño propietario, tenía que morir alguien". En consecuencia, murieron los pequeños inquilinos.

Pienso que la salida está en nuestras manos y si hoy no la encontramos no comencemos a castigar desde ahora al inquilino, al pequeño inquilino, a ese humilde, al desocupado de este país quien, además de estar recogiendo cosas por las calles, las debe llevar no ya debajo de un techo sino a cualquier otra parte. Reitero que se trata de esto.

La discusión se centralizó en la técnica de la ley. Por lo tanto, creo que la opinión pública no ha recibido nada, ni sabe de qué estamos hablando. Estamos tratando, justamente esto y como hay pequeños propietarios que están pasando mal, se debe ultimar al pequeño inquilino. Esto traducido, es así; al menos es lo que yo entiendo.

En consecuencia, señor Presidente, no vamos a votar este literal C), porque no queremos transformarnos en cómplices de estas acciones que irán en contra del pequeño inquilino que hoy no puede afrontar el pago de un alquiler, por miserable que éste sea. Ese es el mismo inquilino que ni siquiera podrá ir a una pensión porque este Senado no ha tenido en cuenta, lo que sí se consideró en la Cámara de Representantes, y es que en este país también se está especulando a ese nivel, con la necesidad de techo que tienen los pobladores. En la Comisión fue eliminado, así porque sí —no sabemos porqué— todo un Capítulo referido a esas pensiones, seudopensiones, casas de inquilinatos o quién sabe cómo denominarlas. Es un hecho que ninguno de nosotros tendrá que ir a dormir esta noche a una pensión ni debajo de un puente, ni a un cantegril.

Es la primera vez que me expreso —y el Cuerpo lo sabe— empleando términos groseros, como los que acabo de utilizar. Pero esta es una realidad palpable, evidente, que nos golpea la conciencia y, naturalmente, queremos que eso le ocurra a todos.

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR ARAUJO. — He terminado de hacer uso de la palabra, por lo que no sé si corresponderá que el señor senador lo haga por la vía de la interrupción.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa debe aclarar que el señor miembro informante puede hacer uso de la palabra en todo momento, por un lapso de hasta cinco minutos.

Tiene la palabra el miembro informante, señor senador Aguirre.

SEÑOR AGUIRRE. — Quisiera expresarle al señor senador Araújo que puedo compartir algunas de sus expresiones —no así el tono— y el fundamento de ciertos conceptos que ha vertido. Sin embargo, pienso que en todas las posiciones debe haber una correspondencia lógica. El señor senador Araújo parece demostrar una tremenda preocupación por este tema y manifiesta que el Senado se va a equivocar en esto o en aquello. El señor senador, aunque no integra la Comisión de Constitución y Legislación, pudo haber concurrido a sus sesiones con el fin de ilustrarnos y trasmitirnos estas preocupaciones, evitándonos los errores que ahora está denunciando.

SEÑOR ARAUJO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Perdóneme, señor senador, pero también estoy haciendo uso de una interrupción.

Además le debo decir al señor senador Araújo que si va a votar en contra del literal C) —por las razones que acaba de expresar— con mayor razón deberá votar negativamente el A), porque éste excluye a los malos pagadores y, naturalmente, éstos no son los que tienen ingresos de cuarenta o cincuenta mil nuevos pesos, los que no están como los que estamos sentados aquí, sino que son los desocupados, los que se están muriendo de hambre, los que ganan el salario mínimo nacional, que, como no pueden pagar, comienzan a atrasarse, les llega la intimación de pago, luego la de desalojo y, en consecuencia, el lanzamiento. Estos son los malos pagadores, que siempre estuvieron excluidos de los beneficios de la ley porque tienen un juicio en trámite.

Teniendo en cuenta la lógica del señor senador Araújo, espero que también vote inmediatamente en contra del literal A).

SEÑOR ARAUJO. — Pido la palabra para contestar una alusión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ARAUJO. — En primer lugar, debo aclarar que coincido con el criterio del señor senador Aguirre en cuanto a que no comparte el tono que he empleado.

Todos saben que mi tono no es doctoral como lo es el del señor senador Aguirre, pero eso es obra de las circunstancias.

En segundo lugar, digo que no estuve presente en la Comisión que se encargó de analizar este tema porque, por un lado, dentro del Senado de la República tenemos otras tareas y, por otro, porque el Frente Amplio está muy bien representado en esa Comisión a través de nuestro compañero el señor senador Batalla. Considero que no hay razón para que debamos estar todos presentes en la Comisión, sino que sólo alcanza con que esté quien debe hacerlo. Estoy absolutamente seguro de que estas mismas inquietudes ya las volcó en el seno de la Comisión el señor senador Batalla en nombre de todo el Frente Amplio, porque éste es un pensamiento compartido.

Finalmente, le agradezco al señor senador Aguirre que me señale el camino en cuanto a qué es lo que debo o no votar, porque además de mi criterio siempre vienen bien los consejos.

Muchas gracias, señor Presidente.

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — El tema fundamental de la propuesta realizada por el señor senador Aguirre es el desglose de los dos primeros literales con respecto al tercero.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa debe decir que basta con que lo haya pedido un señor senador para que lo hagamos, y así se procederá. En este caso, lo ha solicitado el señor senador Batalla.

SEÑOR RONDAN. — Le agradezco el consejo, señor Presidente. Pero le ruego que me permita ejercer el derecho a hacer uso de la palabra en aras de la libertad de opinión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Naturalmente, señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Pienso en la inteligencia del artículo, en que su texto sea completo y claro —y especialmente lo es con el literal aditivo que se le ha agregado al artículo 4º— por lo que me inclino por la posición de votar el artículo en su totalidad, sin necesidad de separarlo —si no existen inconvenientes— excepto por lo que ha dicho el señor Presidente en el sentido de que así lo ha solicitado un señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa reitera que basta que un señor senador lo solicite para que procedamos a votarlo separadamente. De modo que su intervención es contraria al Reglamento.

SEÑOR RONDAN. — Sin embargo, señor Presidente, debemos poner de manifiesto que compartimos las inquietudes que se han expresado en Sala sobre el grave y afligente drama de los inquilinos muy modestos —valga la expresión— casi indigentes.

Tal como lo ha señalado nuestro compañero de bancada el señor senador Cersósimo, hay que tratar de conciliar los dos extremos, es decir, el de aquéllos que tienen pocas propiedades o escasos ingresos y que no llegan a un promedio de 50 Unidades Reajustables —tema éste sobre el que ya se debatió exhaustivamente— con el de los inquilinos de condición modesta. Nos parece que lo más justo es amparar a ambos y, precisamente, a nuestro juicio, este literal C) cumple perfectamente ese propósito.

Creemos que el drama social señalado por el Senado se va a solucionar —criterio que compartimos— por otra vía y no simplemente desprotegiendo al modestísimo propietario.

Nada más, señor Presidente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 4º por parágrafos; en este caso, serían los literales A) y B) del parágrafo primero.

SEÑOR CERSOSIMO. — Solicitaría que también se efectuara un desglose de este parágrafo primero.

SEÑOR PRESIDENTE. — Así se hará.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el literal A).

(Se vota:)

—19 en 19. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Antes de pasar a considerar el literal B), quisiera expresar brevemente lo siguiente.

Como me encontraba en la disyuntiva de tener que retirarme de Sala y, consecuentemente no votarlo, o quedarme y hacerlo negativamente —porque, elípticamente, puedo estar comprendido en la disposición del artículo 94 del Reglamento— me he decidido por esta última opción, porque no puedo abstenerme de votar ni quiero salir de Sala. Por este motivo voy a votar en contra, aun cuando pueda ser discutible la interpretación de que este literal me sea aplicable.

SEÑOR PRESIDENTE. — Hecha la constancia, si no se hace uso de la palabra, se va a votar el literal B) del parágrafo primero.

(Se vota:)

—18 en 19. **Afirmativa.**

El literal C) y el resto del articulado no han sido cuestionados, por lo que...

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Aclaro a todos los señores senadores, a la Presidencia y al público que está en la Barra que no voy a reabrir el debate sobre cómo se computan los ingresos líquidos y las 50 Unidades Reajustables, dado que la discusión se centró en esto —que para mí es claro— pero hay algo, en cambio, que jurídicamente puede no serlo, y entiendo que esta situación sí debe clarificarse.

Cuando aquí se hace referencia a los propietarios, está claro que no se habló, como en la norma del artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219 que menciona a los inquilinos que llevan adelante la acción de rebaja de alquiler, del núcleo habitacional, porque el concepto válido allí es otro: interesa lo que significa la renta dentro de los ingresos del propietario. Pero no hay que olvidar que desde el punto de vista jurídico el propietario no siempre es una persona física individual, es decir que la propiedad de un bien inmueble puede tener distintas situaciones de titularidad. Por lo tanto, cuando hablamos de propietarios nos referimos a los propietarios pero no a título exclusivamente individual; hablamos de la sociedad conyugal, cuando el bien es ganancial, de los condominios y de las sucesiones indivisas. En todos esos casos, cuando se habla de los ingresos líquidos hay que referirse a los de todas aquellas personas que integran una sociedad conyugal, la sucesión indivisa o el condominio.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra se va a votar el literal C) más el parágrafo segundo propuesto por la Comisión, cuya redacción aparece en el Anexo I.

(Se vota:)

—12 en 19. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 5º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—19 en 19. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 6º.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—19 en 19. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 7º.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Debo decir que por error se señala que se debe efectuar un agregado al artículo 8º cuando, en realidad, es al 7º.

Este artículo, al sustituir el texto que lleva como número el 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, viene a regular el aspecto procesal de la acción de rebaja con algunas leves variantes tendientes todas a mejorar la redacción —desde el punto de vista técnico— y a hacer más difícil el falseamiento de la declaración jurada que debe presentar el inquilino que acciona por esta vía. Pero en una comunicación o texto que nos hizo llegar la Contaduría General de la Nación, se nos hizo ver que ella, que es la que va pagando los alquileres de los funcionarios que acceden al mecanismo ya establecido en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, les va descontando mes a mes el importe del alquiler. Ahora, si la Contaduría no tiene conocimiento de que se ha rebajado ese alquiler por un auto o decreto judicial dictado en ese procedimiento o ante ese accionamiento del inquilino, ello provocaría una seria dificultad porque tendrá noticia del resultado mucho tiempo después.

Por consiguiente, este organismo nos ha solicitado que se realice este agregado que aparece aquí en el Anexo, por el que al notificarse la demanda simultáneamente debe comunicarse el auto en que se dispone la rebaja al Servicio de Garantía de Alquileres.

Eso no tiene nada que ver con el artículo 8º que refiere a los arrendamientos de Industria y Comercio.

Reitero que este artículo trata un aspecto procesal inherente al trámite de la acción de rebaja. Al respecto, entendemos que este agregado debe ir como último parágrafo en el nuevo texto del artículo 63, o sea, el 7º del proyecto que estamos considerando.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — No tengo a mano el texto del Anexo que propone la Comisión, pero si no recuerdo mal la redacción que envió la Contaduría General de la Nación comenzaba con un gerundio lo que, desde el punto de vista gramatical, es profundamente inconveniente. De ahí que solicite que se efectúe una modificación con ese solo propósito.

SEÑOR PRESIDENTE. — El agregado propuesto por la Comisión dice así: "Tratándose de fincas arrendadas con garantía de la Contaduría General de la Nación, el auto judicial que disponga la rebaja del precio del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres simultáneamente con el traslado de la demanda".

SEÑOR BATALLA. — Aun así, entiendo que en lugar de decir "Tratándose", debería figurar "Si se tratare". Creo que este término corresponde.

SEÑOR CIGLIUTI. — La misma modificación habría que hacerla en el artículo 9º.

SEÑOR PRESIDENTE. — Lo veremos en su momento.

Si no hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 7º con las modificaciones contenidas en el Anexo I y con la introducida por el señor senador Batalla.

(Se vota:)

—18 en 18. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 8º.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Quisiera hacer una consulta a los señores miembros informantes.

En cuanto al precio que se toma para efectuar el 75 %, del reajuste, en este artículo, ¿cómo se compara con el último parágrafo del artículo 3º? Es decir, si aquí hubiera habido por parte del propietario una rebaja, ésta no es tenida en cuenta. ¿Se establece el criterio de renta vigente, tal cual se aclara en el artículo 3º?

SEÑOR AGUIRRE. — Perdón, señor senador, pero no entiendo la pregunta.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — El 75 % se calcula en el caso de que hubiera habido un acuerdo entre las partes para hacer una rebaja similar a la que se expresa en el parágrafo final del artículo 3º. Aquí, ¿se sigue el mismo criterio?

SEÑOR AGUIRRE. — No, señor senador, porque el mecanismo es distinto.

Aquí no hay una rebaja del alquiler, sino simplemente un aumento que no se hace por el cien por ciento del índice de reajuste, es decir que es un poco menor. Nada más que eso.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — A mayor abundamiento, creo que el inciso final del artículo 3º es muy claro. Dice: "a estos efectos". De modo que es única y exclusivamente a los efectos previstos en el artículo 3º.

Con respecto al artículo 8º, nosotros lo vamos a votar tal como viene de Comisión. Nos habíamos inclinado, dentro del seno de la Comisión por una fórmula distinta, que era la de respetar los ajustes, pero estableciendo escalonamientos trimestrales. La fórmula que surgió de la Comisión es distinta, pero igualmente va a contar con nuestro voto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 8º.

(Se vota:)

—18 en 18. **Afirmativa**. UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 9º, que tiene una sustitución contenida en el anexo, que empieza también con el gerundio "tratándose". Habría que hacer la misma corrección: "si se tratare".

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — En el artículo 51, del Decreto-Ley Nº 14.219, se estableció un 60 % a efectos de cancelar costos, costas e intereses. Quería preguntar a los señores miembros informantes a qué se debe el criterio de variación, siendo que hay un guarismo tan importante.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador Aguirre.

SEÑOR AGUIRRE. — Le quiero manifestar al señor senador Lacalle Herrera que este primer inciso del artículo 9º recoge la solución que venía —estoy citando de memoria— en el artículo 7º del Proyecto de la Cámara de Representantes. En un primer momento, la Comisión había entendido que esta rebaja podía ser excesiva y la había moderado, estableciendo este porcentaje de reintegro que se adiciona a los alquileres adeudados, en un 30 %. Posteriormente, el señor senador Tourné —y lamento que se haya retirado de Sala— propuso una solución que era más protectora para los deudores, incluso que la que estaba en el Proyecto de la Cámara de Representantes, porque alcanzaba a aquellos deudores respecto de los cuales existía una intimación de desalojo firme, aunque creo que esto también estaba en el Proyecto de la Cámara de Representantes. Revisamos un poco el mecanismo de este artículo, nos avinimos a algunas de las soluciones que postulaba el señor senador Tourné y volvimos al texto de la solución del Proyecto de la Cámara de Representantes.

Aceptamos que este beneficio puede ser discutible, que puede parecer excesivo para los acreedores, pero lo cierto es que quien ya tiene una intimación de desalojo no tiene otra alternativa que pagar todos los alquileres, y sobre eso todavía tiene que abonar algo más.

Si bien se puede discrepar con este primer inciso, digo que por lo menos es claro. Esta es la hipótesis de purga de la mora prevista por el artículo 51 del Decreto-Ley 14.219. Es decir, que mientras se está en plazo para oponer excepciones, el deudor tiene la facultad de purgar la mora, es decir, dejar de ser mal pagador a todos los efectos, pagando todos los alquileres adeudados más un 15 % como pago de intereses y demás gastos causídicos, es decir, los gastos de la causa.

Ahora, lo que sí puede ser discutible o por lo menos puede promover mayor duda en cuanto a su alcance, es la disposición del inciso segundo, sobre la cual quiero que se ponga atención. Dice: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior —es decir, sin perjuicio de ejercer la facultad que ya existía en el artículo 51 del Decreto-Ley 14.219— facúltase a los arrendatarios y subarrendatarios respecto a los cuales no existiere una intimación de desalojo firme, a pagar el precio del arriendo en la parte que exceda al último alquiler reajustado, hasta en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo pago será indivisible con el alquiler mismo".

Primera cosa clara: existía un alquiler vigente antes del reajuste. Si hubo un atraso en el pago, es decir, que ni siquiera se está pagando el alquiler vigente, esta facultad excepcional parte de la premisa de que todo lo anterior, es decir, el alquiler que estaba vigente, si no se venía pagando, tiene que abonarse todo junto. El excedente, entre el alquiler que estaba vigente y el determinado por el reajuste, en la medida en que exista atraso respecto del mismo, se faculta al arrendatario a pagarlo en doce cuotas mensuales y consecutivas. Hay que ver que las situaciones, las hipótesis que se pueden dar entre el arrendador y el arrendatario pueden ser varias y distintas. Entonces, hay que precisar cuáles son las soluciones. Es decir, si se aplica esta facultad excepcional, según cuál sea la instancia procesal en que se encuentren arrendador y arrendatario.

Primera hipótesis: deudores a los que no se ha intimado el pago. El deudor está atrasado en el pago de los alquileres pero el arrendatario no ha tomado iniciativa desde el punto de vista procesal, y ni siquiera ha intimado el pago. En este caso, no hay duda de que esta norma se aplica sin problema. En consecuencia, el deudor tiene derecho a ponerse al día pagando los alquileres anteriores y, al mismo tiempo la primera de las doce cuotas por la diferencia que genera el reajuste.

Segunda hipótesis: deudores a los que se ha intimado el pago. En este caso, existe una intimación judicial de pago y está corriendo el plazo. De acuerdo a la norma vigente, que creo que es la del artículo 55 del Decreto-Ley 14.219, el deudor tenía que pagar todo lo atrasado para no caer en mora. Se le da la facultad de pagar todo lo anterior y la primera de esas doce cuotas, es decir, la misma solución de la primera hipótesis.

Tercera hipótesis: que el deudor haya caído en mora, pero que todavía no se le haya intimado el desalojo. Vencidos los diez días que tenía para pagar, y de acuerdo a la mecánica del Decreto-Ley 14.219, está en mora, pero aún no se intimó el desalojo. Es decir, no empezó a correr el plazo para oponer excepciones. Si hubiera empezado a correr el plazo para oponer excepciones, estaríamos en la hipótesis del inciso primero de este artículo 9º. De modo que el deudor aún está en tiempo de hacer uso de esta facultad excepcional, igual que en las dos hipótesis anteriores. En cambio, si se le intimó el desalojo y está corriendo el plazo para oponer excepciones, entonces, entra a tener sentido el "sin perjuicio" con que empieza la oración, que dice: "sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior". Y el inciso anterior se refiere, precisamente, al deudor a quien se ha intimado el desalojo y está en plazo para oponer excepciones y si lo está no puede purgar la mora pagando todo lo que debía antes del reajuste y la diferencia en doce cuotas porque, en ese caso, se beneficiaría más que utilizando el mecanismo del artículo 51, lo cual sería contradictorio y le haría perder sentido a este artículo y a la modificación excepcional que se introduce en el artículo 1º.

Comprendo que todo esto, puede resultar tedioso y complejo, pero la verdad es que complejas son todas las hipótesis que desde el punto de vista procesal se pueden dar. Conviene explicarlas porque de lo contrario, en la práctica, se van a suscitar situaciones tremendamente confusas entre arrendador y arrendatario, sobre todo si el arrendador ya optó por iniciar la mecánica procesal que conduce a dar el desalojo por la causal de mal pagador.

Otra hipótesis que se puede dar es la de que el arrendatario haya opuesto excepciones es decir que en lugar de hacer jugar la facultad del artículo 51 y de purgar la mora pagando todo lo adeudado más un 15 %, haya efectivamente opuesto excepciones, que discuta su condición de mal pagador. En ese caso, evidentemente, hay que dejar que el juicio siga. El inquilino no se considera mal pagador y está a lo que resulte de la sentencia. Si la sentencia es desestimatoria de las excepciones y lo condena como mal pagador, entonces tendrá que cumplirse.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Muy brevemente, señor Presidente.

Con respecto a este artículo 9º nosotros habíamos planteado una solución distinta que entendíamos implicaba la eliminación del párrafo que establecía que no existiera un desalojo firme.

En definitiva, no vamos a replantear la discusión. Una mayoría de la Comisión entendió que debía mantenerse el artículo tal como está, y así lo vamos a votar.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — En la hipótesis de este artículo, resulta que el propietario que tiene un inquilino mal pagador a quien inició juicio de desalojo, pensando con razón que los gastos del juicio correrían, como corresponde, por cuenta del mal pagador, ahora, como éste deberá abonar solamente el 15 % por concepto de gastos causídicos, el propietario tendrá que pagar de su bolsillo los honorarios del abogado y demás gastos, porque el 15 % es absolutamente insuficiente. Por esa razón vamos a votar negativamente este artículo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo 9º.

(Se vota:)

—15 en 16. Afirmativa.

En consideración el artículo 10.

SEÑOR CARDOSO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CARDOSO. — Quisiera solicitar un ajuste de fechas, poniendo este artículo en la misma situación que el 1º, es decir, hasta el 30 de abril.

SEÑOR PRESIDENTE. — Entonces, se sustituiría "28 de febrero" por "30 de abril".

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: a este artículo que reproduce sustancialmente, casi sin modificaciones, la solución que venía de la Cámara de Representantes, se le hicieron dos modificaciones; una para aclarar que los asentamientos colectivos marginales son los comunmente conocidos como "cantegriles"; y la otra, para decir que se trata de aquellos que no tienen habilitación municipal de construcción. Esto, ¿por qué se puso? Porque, evidentemente, si no se hace ninguna aclaración, en la urgencia o en la necesidad de obtener una prórroga de lanzamiento para gente muy humilde y con tremendas dificultades económicas para conseguir una vivienda, muchos letrados podrían utilizar este mecanismo para solicitar la prórroga del lanzamiento invocando el artículo tal de la ley tal. Como el juez no tiene posibilidad material de controlar realmente si se trata de una vivienda de esta naturaleza, seguramente haría lugar a la prórroga de lanzamiento; y, de esa forma, se favorecería la "chicana", o sea, la utilización de mala fe de un mecanismo procesal lícito y justificado, por parte de quien no se encuentra en la hipótesis prevista por el legislador.

Por consiguiente, se consideró que se debía otorgar una defensa al arrendador para oponerse, si realmente la causal estaba invocada en forma injustificada. Entonces, cuando se dice "sin habilitación municipal de construcción" no quiere decir que quien pide la prórroga de lanzamiento tenga que probar que no existe la habilitación, entre otras razones, porque, como bien sabemos, es imposible la prueba de los hechos negativos. Es decir que esta precisión se hizo en el entendido de que el arrendador —el actor— va a poder oponerse a la suspensión del lanzamiento si ésta es injustificada, aportando la prueba de que existe la habilitación municipal de esa vivienda.

Por consiguiente, tenemos que decir aquí expresamente que el actor podrá interponer el recurso de reposición contra el decreto de suspensión de lanzamiento, porque así como el de lanzamiento no es recurrible en la práctica se entiende que el de la suspensión del lanzamiento tampoco es recurrible, entre otras causas, porque se está en la etapa de ejecución de sentencia, donde la regla es la irrecurribilidad. El señor Presidente me corregirá si estoy diciendo algo incorrecto. Pero creo que si no es así, por lo menos viene bien que a texto expreso se diga que el decreto de suspensión de lanzamientos es recurrible por el actor.

En consecuencia, propongo el siguiente agregado: "Contra el decreto de suspensión de lanzamientos podrá interponerse recurso de reposición".

¿El señor senador Batalla está de acuerdo?

SEÑOR BATALLA. — Sí, señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Ese sería el inciso segundo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar el artículo 10 con el agregado propuesto.

(Se vota:)

—17 en 18. **Afirmativa.**

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Es para preguntar a la Mesa si se entiende que el artículo ha sido votado con el cambio de fecha propuesto por el señor senador Cardoso.

SEÑOR PRESIDENTE. — Sí, señor senador.

En consideración el artículo 11.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Hicimos llegar a la Mesa el texto del artículo 22 del proyecto aprobado por la Cámara de Representantes, que sustituiría el artículo 15 de la Comisión, que se encuentra a consideración del Pleno hoy, referente a censo de la propiedad inmueble por el Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana. Quería señalarlo, porque es un punto que está dentro de este Capítulo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Hay también un proyecto aditivo para agregar al artículo 12, propuesto por el señor senador Lacalle Herrera. Pero en este momento tenemos en consideración el artículo 11.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—19 en 19. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 12.

Vamos a tratar primero el artículo tal como viene de la Comisión, y luego el agregado propuesto por el señor senador Lacalle Herrera.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Considero que sería deseable —si los señores miembros informantes no tienen inconveniente— ya que el artículo tiene una estructura que el agregado no modifica, que el artículo fuera votado con el aditivo propuesto por el señor senador Lacalle Herrera, que nosotros compartimos.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — No estoy de acuerdo, señor Presidente, porque tengo algunas observaciones que formular a la propuesta del señor senador Lacalle Herrera y considero que se complicaría el debate si las introdujera en este momento, ya que pienso que sobre el resto del artículo debe haber acuerdo general.

En consecuencia, propongo que el agregado del señor senador Lacalle Herrera sea votado a continuación del artículo, tal como viene en el proyecto repartido por la Comisión.

SEÑOR PRESIDENTE. — Así se hará.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo tal como viene de la Comisión.

(Se vota:)

—20 en 20. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Léase el agregado propuesto al artículo 12 por el señor senador Lacalle Herrera, que pasaría a ser inciso cuarto.

(Se lee:)

"El fiador del inquilino mal pagador podrá ejercer acción de desalojo con el plazo establecido por el artículo 36 del Decreto-Ley Nº 14.219, una vez que se le haya intimado el pago del arriendo adeudado o inmediatamente de haberlo efectuado."

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — La circunstancia de hecho conocida por muchos señores senadores a la que queremos poner remedio o, por lo menos, buscarle una atenuación, es la del contrato de arrendamiento con un fiador, un arrendador y un arrendatario, en el cual se intima el pago y el arrendatario no abona su renta, dirigiéndose la acción contra el fiador.

El fiador solvente es preferido en el pago y si no desea el arrendador hacer uso de la acción de desalojo, entonces sigue cobrándole al fiador que de esa manera queda atado indisolublemente a la voluntad del arrendador quien no ejerce la acción de desalojo porque quizás en el mercado no pueda conseguir un arriendo como ese o no pueda tener quien le arriende su propiedad. El fiador está inerme; ha garantizado el pago, pero queda prisionero del hecho de que no se ejerce la acción de desalojo por mal pagador.

No hacemos incapié en la redacción, porque sabemos que hay otros señores senadores más aptos para hacerla. Lo que queremos traer a consideración del Senado es esa arma puesta en manos del fiador que, o se le intimó o pagó volitivamente. No tiene por que esperar para hacer uso de esta acción que le concedemos mediante este agregado. En uno de los casos, recibe la intimación de pago como fiador, como garantía, y en posesión de esa intimación, por supuesto que pagará, pero a su vez tiene legitimación procesal activa respecto del inquilino. Si se entera que no ha pagado su fiado, su garantido, efectúa el pago y con la constancia de haber pagado por él, también tiene esa legitimación procesal activa para ejercer la acción en los términos y en el plazo establecido por el artículo 36 que creo es el que se refiere a los precarios.

SEÑOR PRESIDENTE. — Pregunto al señor senador por qué se usa el término de los precarios y no el de los malos pagadores.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Porque era una forma más breve.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Soy partidario de votar por separado el agregado que propone el señor senador Lacalle Herrera, pero como se ha entrado en la discusión del texto aditivo, voy a señalar brevemente cuales son mis observaciones, con la aclaración al señor senador de que no es un problema de mayor aptitud de mi parte, sino porque tengo una óptica distinta del problema.

En primer lugar, no me parece bien —al igual que al señor Presidente— que se cambie la arquitectura de la legislación de arrendamientos y cuando se produce una subrrogación legal respecto del arrendador, hay un plazo más corto que el que tiene el propio arrendador cuando pretende el desalojo por la causal de mal pagador. Por esa razón coincido con las observaciones hechas por el señor Presidente al establecer que la referencia fuera al artículo 48 del decreto-ley y no al artículo 36. No sólo es así porque se trata de los mismos plazos que tiene el arrendador por la causal de mal pagador, sino porque en el artículo 48, incluso, está estructurado todo un procedimiento donde funciona el excepcionamiento y recae una sentencia en una forma distinta que en el artículo 36 donde trata sobre los ocupantes precarios. Por otro lado, no me parece adecuado que la subrogación se produzca por el mero hecho de la intimación al pago del arrendamiento, porque cuando se intima el pago no se sabe realmente si existe un deudor, sino que es simplemente la pretensión del arrendador que reclama un pago que podrá obtener o no.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Cuando se le ha intimado al fiador el arrendatario ya ha sido incurso en mora y se va a ir contra el fiador.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite?

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Puede suceder procesalmente que la intimación sea simultaneamente hecha al arrendatario y al fiador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Pienso que aquí no debe ir la palabra "intimado", porque al fiador no se le intima, se le notifica de una intimación ya hecha. Entonces, aquí habría que usar la palabra "notificación" y no "intimación".

SEÑOR CERSOSIMO. — Se le intima el pago, también.

SEÑOR PRESIDENTE. — En la modificación propuesta por esta ley, no en el régimen general, lo que se hace es notificar la intimación al fiador. Es lo que dice el proyecto: "En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan garantías personales, toda vez que el arredatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos, los arrendadores deberán notificar esta situación a los fiadores". Pensé que se estaba refiriendo a esa notificación.

Puede continuar el señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — Comparto la idea de que el fiador pueda ejercer la acción de desalojo pero en casos especiales, es decir, una vez que haya pagado por el arrendatario y no antes. Por lo tanto, me parece que es absolutamente improcedente que esa acción de desalojo se le acuerde al fiador por el mero hecho de haber recibido una intimación, o como ahora aclara el señor senador Lacalle Herrera, cuando la haya recibido el arrendatario. Puede ser que la intimación sea improcedente por una u otra razón.

Además, en la práctica arrendaticia —y alguna vez se señaló en la Comisión— la fianza muchas veces se viste bajo la forma de un codeudor solidario del arrendatario. No figura como fiador, sino como codeudor solidario. Esta situación ocurre frecuentemente y sé que es una figura jurídica distinta, pero digo que las inmobiliarias muchas veces hacen firmar al fiador como si fuera codeudor solidario, e incluso como coarrendatario. Si se trata de liberar de situaciones enojosas a determinados fiadores, creo que habría que poner: "El fiador o codeudor del inquilino mal pagador podrá ejercer acción de desalojo con el plazo establecido por el artículo 48 del decreto-ley, una vez que haya hecho efectiva las sumas reclamadas". Me parece que esta redacción se ajusta más a esta situación.

SEÑOR TOURNE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Entiendo que el propósito de esta disposición, es establecer, en cierta manera, un límite en el monto de las obligaciones que le corresponden al fiador. Es bastante normal que el fiador se encuentre sorpresivamente —no a partir de este momento, porque en esta ley corregimos ese aspecto— como deudor no ya de cinco ni de siete ni de diez meses, sino a veces de años de alquiler, porque el arrendador ha dejado pasar el tiempo en la seguridad de que hay una responsabilidad patrimonial detras. Es indudable que hay que encontrar un mecanismo de ajuste de esa situación que se produce en parte con el proyecto y el artículo 12 que figura en éste. Creo que debemos extender las normas de garantía contemplando más particularmente —como se propone en el proyecto, aunque voy a dar otra solución— la situación del fiador. No creo que esto se pueda hacer entrando en la arquitectura del contrato, sustituyendo y dándole facultades de desalojar al fiador. Me parece que desde todo punto de vista constituye un movimiento traumático de una situación en la que un tercero incide, se transforma en parte y sustituye al arrendador, promoviendo la rescisión del contrato de arrendamiento. Esa es una norma que, desde todo punto de vista, constituye una alteración tan grave del fenómeno del contrato de arrendamiento y de las normas sustantivas, que por mi parte me encuentro en la imposibilidad de votar.

Pienso que hay un camino sustitutivo.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR TOURNE. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Desde el punto de vista a que se refiere el señor senador Tourné estableciendo que es un innovación, pienso que no es tal. En el texto del Decreto-Ley Nº 14.219 se le da legitimación procesal activa al vecino del inquilino ruidoso y molesto y en este caso tiene mucho más que ver con el contrato, al que está atado como fiador, por lo que creo que no es una innovación tan grande.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Tourné.

SEÑOR TOURNE. — La situación es completamente distinta, señor Presidente porque el vecino es un interesado directo y legítimo en un bien fundamental que el legislador estima debe tutelar, que es la tranquilidad. La vida cotidiana debe desenvolverse en un marco de normalidad y en ese caso se ve alterada por un escandaloso inquilino. Ahí la ley otorga facultades, pero por otros valores.

En cambio, señor Presidente, no resulta ajustado que alguien que se compromete a pagar un alquiler para el caso de que no lo haga el principal obligado, cuando llega el momento de cumplir la obligación asumida voluntariamente, pretenda alterarla, introduciéndose dentro del contrato, —produciendo una fractura— y dejando desguarnecido de todo amparo al arrendador.

Creo que el objetivo señalado por el señor senador Lacalle debe buscarse por otras vías. Por ello me parece oportuna la idea que nos proporciona el señor senador

García Costa en el sentido de que cuando el contrato tiene garantías reales, el monto que se debe depositar en el Banco Hipotecario es de cinco meses o de diez si se trata de arrendamientos para industria y comercio.

SEÑOR BATALLA. — Siete meses.

SEÑOR TOURNE. — Sí, de siete meses.

Al mismo tiempo, al arrendatario o subarrendatario se le otorgan las facultades de sustituir esa fianza personal por una real, depositando en el Banco Hipotecario.

Creo, entonces, que lo que debemos hacer es extender esta facultad al fiador, para que pueda verse librado de su condición de tal, depositando en el Banco Hipotecario el monto de cinco o siete meses —según el caso— con lo cual cubre su responsabilidad.

Por consiguiente voy a proponer una modificación al artículo 40 del Decreto-Ley Nº 14.219, cuyo primer parágrafo dice: "No habiendo acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario o subarrendatario sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en obligaciones hipotecarias reajustables". Reitero que debemos dar también al fiador la facultad de poder sustituir su condición de tal por una garantía personal haciendo un depósito en obligaciones hipotecarias reajustables en el Banco Hipotecario. El artículo 40, entonces, debería decir: "No habiendo acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en obligaciones hipotecarias reajustables".

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Y si ya se inició la acción?

SEÑOR TOURNE. — Si la hay es porque se deben más de diez meses.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — No es así, señor senador, porque ahora está lo del telegrama.

SEÑOR TOURNE. — Pero pagará la cantidad que corresponde por lo que debe, siempre que esté dentro del nivel de 5 ó 7 meses. Si adeuda una cifra superior, deberá depositar esa suma en el Banco Hipotecario y quedará liberado de su fianza.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — No queda liberado hasta que no entregue el bien.

SEÑOR TOURNE. — Bien, entonces paga lo que debe, más 5 o 7 meses.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR TOURNE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: lo que propone el señor senador Tourné —por sugerencia del señor senador García Costa, según ha manifestado— es fijar un límite al alcance de la fianza. Entonces, ¿por qué no hacerlo cuando existe acción judicial? El señor senador dice que cuando no hay acción judicial se libera con siete meses de arriendo en obligaciones hipotecarias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Tourné.

SEÑOR TOURNE. — La diferencia, señor Presidente, radica en lo siguiente: en primer lugar, si no hay acción judicial surge la obligación primaria de que la garantía real está situada en los límites de los 5 ó 7 meses. Parece entonces correcto ampliar esta facultad al fiador, a fin de que pueda verse libre del contrato. Desde el punto de vista del derecho, ello constituye una norma indispensable. Si existe acción judicial, pueden estar adeudándose 10 ó 15 meses y, entonces, es elemental que el fiador asuma la responsabilidad emergente del contrato por la cantidad en que esté estipulado el "quantum" de la deuda.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR TOURNE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — En la hipótesis que plantea el señor senador Tourné, cuando el fiador se entera de que el arrendatario debe 15 meses y paga la deuda, ¿qué sucede? De pronto la situación sigue, porque el propietario no tiene interés en desocupar su finca, puesto que los valores del mercado han bajado o quizá porque le va a ser difícil volver a arrendarla. Entonces espera, la situación se repite y a los 15 meses nuevamente tiene que hacerse cargo el fiador, quien queda inerme frente a un arrendatario que no paga más y a un arrendador que prefiere seguir cobrando al fiador, porque las condiciones de alquilar su bien no le son favorables.

SEÑOR GARCIA COSTA. — ¿Me concede una interrupción?

SEÑOR TOURNE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Señor Presidente: por este artículo se otorga una facultad al inquilino para sustituir una fianza por un depósito.

SEÑOR CERSOSIMO. — Exactamente, eso era lo que pensaba decir.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Naturalmente que, según la hipótesis que acaba de formular el señor senador Lacalle Herrera, puede darse el caso de un inquilino que tenga el deseo de hacerle daño al amigo que le salió de fiador y resuelva no pagar más, ni usar de la facultad de sustituir la fianza por depósito. Entonces, ¿qué solución tenemos? Que lo que el legislador admite para el inquilino pueda hacerlo el fiador. O sea que éste último pueda presentarse ante el propietario y en el Banco Hipotecario depositar 5 ó 7 meses de alquiler como garantía. Con un agregado: siempre que no haya juicio pendiente que involucre a propietario y arrendatario. Es claro que si hay un propietario que está esperando cobrar 15 meses atrasados de alquiler, el fiador tendrá que pagarlos, y recién después cuando se clausuran los procedimientos, y no hay más juicio pendiente, deposita. El porqué de esta necesaria cancelación de adeudos pendientes resulta de que al fiador no lo tomaron de improviso ni le sacaron la firma para la fianza. No es así; firmó con conocimiento de causa y debe responder por esa deuda pendiente.

En este artículo del Decreto-Ley Nº 14.219 se da una ventaja jurídica que el fiador puede utilizar indirectamente si el inquilino es una persona de bien y quisiera continuar siendo su amigo. En ese caso, el fiador tendría la oportunidad de entregar al inquilino el monto de cinco meses de alquiler, depositarlos como garantía y librar la fianza.

Y ante esto nos preguntamos si este arbitrio funciona para los inquilinos, ¿por qué no va a funcionar directamente para los fiadores?.

Con una excepción ya consagrada en el mismo texto, y es la de que habiendo un juicio pendiente, previamente se deba clausurar. ¿Y cuál es el juicio pendiente?

Normalmente, el cobro de arrendamientos atrasados. Debe, pues poner al día los alquileres adeudados y luego clausurar los procedimientos y depositar los 5 meses, liberando al fiador y constituyendo depósito.

He terminado. Agradezco la interrupción.

SEÑOR FA ROBAINA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR TOURNE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Deseo formular una pregunta al señor senador y, particularmente, a los curiales que tenemos en Sala: si el tiempo que llevamos insumido en la discusión de este punto, justifica o se traduce en la realidad de la baranda de los juzgados.

Si no estoy equivocado, desde que entró en vigencia el Decreto-ley Nº 14.219, el fiador personal se ha transformado en un elefante blanco porque este tipo de fianza ya no sirve. Cuando el arrendatario presenta la firma del fiador personal —por más amigo que sea, como decía el señor senador García Costa— se le dice que no, que haga el depósito. Es decir que la inmobiliaria o el arrendador particular van a exigir un depósito y no una garantía personal porque, hoy, ésta puede ser solvente y mañana no. Creo que, en gran medida, esto es lo que demuestra la realidad forense. Pienso que no son tantas las situaciones de perjuicio que se pueden crear a los fiadores personales como para justificar una fórmula tan alambicada como ésta.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — En definitiva, mocionamos concretamente en el sentido de que se sustituya el artículo 40 del Decreto-Ley Nº 14.219 con el texto actual, al que se incorporarían las facultades del fiador.

De manera que el artículo 40 tendría la siguiente redacción: "No habiendo acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en obligaciones hipotecarias reajustables." En el parágrafo segundo se mantendría la misma redacción, con el siguiente agregado: "El arrendador o subarrendador no podrá oponerse a la sustitución. En caso de negativa del arrendador o subarrendador, el arrendatario, subarrendatario o fiador seguirá los procedimientos de la relación y consignación", etcétera.

Señor Presidente: mocionamos en ese sentido, apoyando lo expresado por el señor senador Lacalle Herrera.

SEÑOR PRESIDENTE. — Considero que no hay oposición entre las dos fórmulas. Los artículos propuestos por el señor senador Lacalle Herrera y la modificación formulada por el señor senador Tourné, se compaginan.

Con toda objetividad, quiero agregar un argumento en favor de la posición del señor senador Lacalle Herrera. El Decreto-ley Nº 14.219 —esta disposición ya figuraba en la ley de 1927— le confiere la acción de desalojo al acreedor anticrético del propietario del inmueble. De manera que no veo por qué no se la puede conceder al fiador.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: por más que el argumento que se termina de realizar introduce un nuevo elemento de juicio en el debate, pienso que no es lo normal que el fiador —ya sea de un inquilino o de cualquier obligado— sustituya al acreedor y ejercite las acciones de éste.

Hay que recordar, señor Presidente, que desde siempre la fianza es un contrato regulado por el Código Civil y que tiene su propia mecánica de funcionamiento. Considero que esta disposición que se propone es completamente excepcional y nada tiene que ver con la forma en que el Código Civil regula los efectos de la fianza entre el deudor y el fiador.

(Murmullos)

Señor Presidente: he escuchado atentamente a todos los señores senadores que han estado debatiendo el tema. Por lo tanto solicito que se preste un poco de atención a lo que estoy manifestando.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se ruega a los señores senadores que hagan silencio para que el debate pueda continuar.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: creo que no se ha tenido en cuenta lo que dice el Código Civil así como tampoco lo que establece el artículo 39 del Decreto-ley Nº 14.219.

Se me podrá decir que esta disposición del Código es inaplicable, que ha caído en desuso y se me podrá preguntar cuál es el medio procesal para hacerla valer.

Pero no podemos olvidar que el artículo 2128 del Código Civil establece: "El fiador tendrá derecho para que el deudor principal le obtenga el relevo o le caucione las resultas de las fianzas o consigne medios de pago, en los casos siguientes:

1º Cuando el fiador es judicialmente demandado para el pago.

2º Cuando vencida la deuda, el deudor no la pagase." Creo que esta disposición es Derecho Positivo, vigente en nuestro país. Y justamente una de las hipótesis que se plantea aquí, en el sentido de que al fiador le intiman el pago, lo que quiere decir que el deudor principal no ha pagado.

Además, considero que no se tiene presente la disposición del artículo 39 del Decreto-Ley Nº 14.219, que establece dos regímenes: para los contratos anteriores a la vigencia del decreto-ley y para los posteriores.

Para los contratos anteriores al decreto-ley el artículo 39 establece —lo que parece ser el principio general: "Cuando se haya constituido fianza personal de un contrato de arrendamiento y el precio del mismo aumente por cualquier motivo en función del contrato, de la ley o de un pronunciamiento judicial" —es decir, cuando se aplique todos los años el reajuste legal— "o varíen las condiciones del arriendo, el fiador deberá ratificar la fianza otorgada extendiéndola al nuevo precio". Quiere decir que si no la extiende al nuevo precio o no ratifica la fianza, ésta es sólo válida por el precio anterior. Dicho artículo continúa de la siguiente manera: "De no proceder a la ratificación la fianza continuará garantizando el precio anterior y el arrendatario deberá presentar nuevo fiador dentro de los sesenta días de vigencia del nuevo precio o complementar la garantía con depósitos en Obligaciones Hipotecarias, dentro del plazo y condiciones previstos en el artículo anterior, bajo apercibimiento de rescisión". No leo la oración final, porque no viene al caso.

¿Cuál es aquí el principio general? La fianza rige por los doce meses. Si al término de ellos el fiador no ratifica la fianza, ésta queda garantizando el precio anterior. Además, si no se presenta un nuevo fiador en un

plazo de sesenta días, o si no se complementa la fianza con un depósito en obligaciones hipotecarias reajustables, el arrendador puede apercibir de rescisión al arrendatario. Quiere decir que la fianza rige solamente por doce meses y posteriormente, sólo si se ratifica expresamente.

Luego —exceptuando de ese régimen que parece sensato y protector del fiador— la norma agrega: "Las fianzas personales que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, se entenderán ratificadas de pleno derecho cuando se incremente el precio del arriendo en función de lo dispuesto en el Capítulo I".

En mi concepto, esto es lo que está rematadamente mal ya que si un fiador está garantizando un alquiler de N$ 6.000, y cuando viene el reajuste va a garantizar uno de N$ 12.000, es lógico que se ratifique la fianza. Si esto ocurriera, no nos veríamos ante situaciones como las que se han expuesto en Sala, en las que un fiador aparece debiendo cinco años de alquiler.

Si la norma del apartado primero del artículo 39 se aplicara sin excepciones, en lugar de estar redactado como algo que sólo rige para contratos anteriores a la ley, estas situaciones de tremendo perjuicio para los fiadores —que han sido denunciadas y que nos llevan a proponer este agregado— no tendrían razón de ser y no se darían en la práctica.

Considero que lo que resuelve el problema es eliminar el apartado segundo del artículo 39 y decir: "Derógase el parágrafo segundo del artículo 39 del Decreto-Ley Nº 14.219". Creo que con eso resolvemos el problema, llegando a una solución mucho más justa y que no colide con ningún principio general.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pienso que cada una de las soluciones que se han ido proponiendo son complementarias.

Podría darse el caso de que el inquilino no pagara ningún mes, incumpliendo desde el principio, por lo que el fiador tendría que pagar en su lugar.

Considero que las tres fórmulas propuestas pueden concatenarse. La opinión del señor Presidente en cuanto al acreedor anticrético, y la que mencionábamos en el sentido de que el vecino del inquilino ruidoso tiene una legitimación procesal activa en esta materia, hacen que todo esto no sea traído de los pelos.

Este es un proyecto en el que hemos pasado al galope, por encima de todos los contratos, rebajando los alquileres, cobrándolos retroactivamente y obligando al propietario a devolver el dinero. Por ello no nos parece que forcemos demasiado la ley al hacer una propuesta de este tipo.

Entre las muchas votaciones que se van a tomar, propongo que se incluya nuestra moción con la redacción que sugirió el señor senador Ricaldoni, que la mejoraba grandemente.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: siento que en esta materia nos vamos adentrando, un poco, en una discusión que, en lo personal, me ha ido sembrando dudas luego de una posición inicial bastante firme.

Se están planteando distintos agregados a la parte final del artículo 12º —como un nuevo artículo— tres soluciones diferentes: las propuestas por los señores senadores Lacalle Herrera, Tourné, García Costa y Aguirre, a las que agregaríamos una cuarta, porque todos tendemos a proteger la figura del fiador; pienso que ninguna de las soluciones es incompatible con las otras.

La cuarta solución responde al texto del artículo 12. Luego de varias lecturas he terminado por percibir una peligrosa incertidumbre que es la eventualidad de que basta la notificación al fiador, para que quede configurada su obligación de pago. Ese es, en cierto sentido —y lo quiero trasmitir al Senado— el resultado de una experiencia procesal. Pese a que muchas veces los contratos de arrendamiento señalan que el fiador queda eximido, que no existe beneficio de excusión —por lo que, eventualmente, la intimación de mora efectuada al arrendatario también tendría efecto sobre el fiador— los juzgados, entiendo que con buen criterio, han aplicado casi siempre una solución distinta, como es la de exigir, para la acción ejecutiva de cobro de alquileres contra el fiador, el que éste también sea puesto en mora. Operada la mora del fiador, no la del arrendatario, recién entonces nace la posibilidad de entablar acción ejecutiva contra él.

Pienso que con este artículo 12, tal como lo hemos aprobado, en cierto sentido, ponemos en peligro el hecho de que se realice la intimación de mora al fiador y que, en cambio, buscando protegerlo, lo estemos colocando en una situación de mayor desamparo de la que se encuentra ahora.

Entiendo que, en la medida en que nos vamos adentrando en un campo muy dudoso y con soluciones que pueden resultar, en algún sentido, contrarias a lo que es nuestro espíritu —y en ese sentido lo someto al Senado— habría que reconsiderar el artículo 12 y modificar su redacción, a los efectos de que quedara perfectamente establecido, a través de la opinión de los señores miembros informantes, que no varía de ninguna manera, la necesidad de que los fiadores sean puestos en mora, para que quede perfeccionada la posibilidad de entablar la acción ejecutiva.

Reitero, por consiguiente, que habría que reconsiderar la disposición, alterando su redacción, para que tenga una interpretación cabal con el sentido de protección al fiador, que nosotros queremos darle. Tenemos planteadas tres soluciones para el problema relativo al fiador y está pendiente el artículo ...

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR BATALLA. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — El señor senador Batalla está poniendo el acento en el texto ya votado y sus dudas se refieren al parágrafo segundo, donde dice que el arrendador no podrá accionar contra el fiador por el cobro del arrendamiento, mientras no acredite haber cumplido la obligación de notificar.

Yo, al igual que el señor senador, interpreto esto como que no se puede accionar si no se cumple esta obligación adicional. Sin embargo, esto no puede ir en contra del principio general que señala que, para iniciar el juicio ejecutivo, hay que intimar a quien se va a ejecutar. Es decir que si bien se establece que sólo después de haber notificado se está habilitado para accionar, ello no elimina la disposición o principio general por el cual hay que intimar para hacer caer en mora.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Batalla.

SEÑOR BATALLA. — Pienso que ha sido muy claro y preciso el señor miembro informante y comparto

absolutamente su interpretación. Simplemente entendía que, en ese sentido, la duda —que ahora queda aclarada— agregaba un elemento conflictivo más a toda esta problemática del fiador que, en líneas generales, es la gran víctima del contrato de arrendamiento —aún en el planteo formulado por el señor senador Ortiz— tan víctima como el propietario porque, evidentemente, el fiador no es un tercero. Generalmente, en esos casos de conflicto, él es siempre el "paganini de la boda".

Finalizo expresando que habría que examinar estas tres eventualidades, puesto que, en líneas generales, todos estamos dispuestos a buscar un mecanismo de protección al fiador. Además, tendríamos que encontrar una solución con respecto al artículo 3º, que aún está pendiente de votación y que refiere al desistimiento, a la rescisión o receso unilateral del contrato de arrendamiento. Pienso que, tal vez, sería deseable terminar la discusión de los artículos que no ofrecen problema y pasar a un cuarto intermedio, a los efectos de encontrar una solución con el fin de no realizar improvisaciones en Sala ya que, luego de una reflexión, muchas veces nos damos cuenta que son inconvenientes. No formulo una moción concreta, sino que lo dejo como elemento de reflexión.

Reitero que, para que este proyecto de ley se apruebe de la mejor manera posible, puede ser deseable un cuarto intermedio. No digo que el problema vuelva a Comisión, pero sí que haya una pausa para meditar sobre este aspecto, en forma conjunta, entre todos aquellos que hemos participado en la discusión, para ver si encontramos soluciones comunes.

SEÑOR FA ROBAINA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Señor Presidente: soy totalmente contrario a las improvisaciones en Sala y ni qué decir en una materia tan compleja como ésta, puesto que después pagamos las consecuencias en la aplicación práctica de esas normas.

De las tres o cuatro hipótesis de posibles soluciones que se manejaron, participo del razonamiento que desarrolló el señor senador Aguirre.

No podemos perder de vista que aquí nos estamos introduciendo en un instituto como el de la fianza. Entiendo que esto puede solucionarse de la manera más simple posible y, en consecuencia, que menos riesgo ofrezca para la interpretación ulterior. Me parece que con modificar el artículo 39 del ahora Decreto-Ley Nº 14.219 en su parágrafo final, el problema queda resuelto. Pienso que, donde dice: "Las fianzas personales que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, se entenderán ratificadas de pleno derecho", hay que efectuar una modificación a la inversa, para que no se entiendan ratificadas. El fiador, lo es por un alquiler de N$ 10.000 y punto. Si viene un reajuste, deja de serlo en tanto no ratifique su condición de tal. Se constituyó fiador en base a un contrato firmado en determinada fecha, y responde por un alquiler de N$ 10.000. Entiendo que hay que modificar esta disposición para garantizar la posición del fiador.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR FA ROBAINA. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Hace un momento estaba tentado de oponerme a la sugerencia del señor senador Batalla de reflexionar un poco sobre toda la temática de los fiadores, pero ahora confieso que tengo una serie de dudas.

Ya había hecho una propuesta bastante tímida que significaba, más que nada, un tipo de modificación del agregado que proponía el señor senador Lacalle Herrera y que creo que está en poder de la Mesa en este momento. Pienso que hasta allí podríamos estar de acuerdo, sin ninguna violencia. No se ha mencionado un antecedente que existe en el derecho positivo; la Contaduría General de la Nación dispone en estos momentos, por textos legales muy antiguos, que tienen 50 años, de una facultad similar. Entonces, lo que es bueno para la Contaduría, no veo porqué no debe serlo para los fiadores.

De cualquier manera, deseo señalar algo. Se ha dicho que la solución podría ser la de cambiar el último inciso del artículo 39 del Decreto-Ley Nº 14.219; pero tiene sus bemoles. Porque es cierto, por un lado, que el fiador con las garantías puede verse expuesto a obligaciones no calculadas; pero también es cierto que el fiador que firma un contrato de arrendamiento, bajo el marco de la legislación vigente, sabe que está garantizando no sólo el alquiler que se pacta anualmente, sino el que emerge de los reajustes. De modo que el problema no es la suba del alquiler, porque el fiador, por un elemental deber de precaución, debe saber a qué está sujeto como factor de aumento el alquiler que está garantizando. El problema radica en otra cosa, en que en algunas circunstancias el fiador se encuentra con que la deuda no es de dos, tres ni cuatro meses, sino de doce o más, por lo que le resulta una cantidad injustamente insoportable.

Este es un tema muy difícil de encontrarle solución. Pienso que habría que reflexionar sobre eso. Me parece que mientras tanto bastaría con que consideráramos la posibilidad de una norma como la que yo mencionaba al principio de esta intervención y que significa —combinada con lo que viene en el artículo 12 del proyecto— que el fiador, una vez que paga, aunque le cueste, obviamente, mucho, tiene derecho a hacer cesar esa situación por vía de la acción de desalojo, es decir con el plazo de 20 días.

Creo que ir más lejos nos va a introducir en una serie de situaciones en las cuales también vamos a terminar perjudicando a los propios arrendadores, porque si facilitamos tanto la liberación del fiador, en definitiva, resulta que la seguridad de la contratación se va a ver amenazada.

SEÑOR FA ROBAINA. — Quiero redondear mi pensamiento expresando que insisto en creer que la solución más clara es la de liberar al fiador, modificando el inciso final del artículo 39 y todas y cada una de aquellas disposiciones de la Ley Nº 14.219, que lo comprometan más allá de lo que firma, al suscribir el contrato como fiador.

Entiendo que el fiador responde de un alquiler de equis pesos cuando firma el contrato y no tiene necesariamente —salvo la disposición legal que así lo establece— porqué quedar atado a todos y cada uno de los reajustes que por ley, ese contrato sufre. El fiador responde por un alquiler de N$ 10.000 y cuando quiera ir más allá lo tiene que decir expresamente y si así no lo hace, cesa la fianza. Creo que ese es el camino más sencillo, porque además el arrendatario tiene otra alternativa que es la que en definitiva cuenta más, y es el depósito de garantía en el Banco Hipotecario. Entonces, si hay por ahí quienes firman garantías —todavía quedan algunos— por lo menos, deben tener la tranquilidad y la seguridad de que responden por un contrato por N$ 10.000, para seguir usando el mismo ejemplo, y ni un centésimo más. Cuando ese contrato, por aplicación de la norma de la ley vigente sufra un reajuste, el fiador se desentiende de él, salvo que expresamente ratifique que sigue siendo fiador y, en consecuencia, responde por los subsiguientes aumentos que el contrato tenga.

SEÑOR ORTIZ. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Aprovecho la interrupción para referirme a dos modificaciones diferentes. Una, cuando el señor senador Fá Robaina decía que son muy pocos los fiadores personales, puedo afirmar que, en mi modesta experiencia notarial, he comprobado lo contrario, es decir, que la mayor parte de los arrendadores no aceptan el depósito de 5 meses —prefieren una fianza personal— y no lo aceptan porque es voz corriente que, debido a los manejos de los abogados, los juicios se demoran más de cinco meses. O sea que cuando va a cobrar el importe a la garantía, lo que le adeuda el arrendatario es muy superior a esa cifra. De ahí que los arrendadores, en general —repito que mi experiencia es limitadísima en ese sentido— prefieren y exigen una fianza personal.

En cuanto al otro aspecto, creo que el artículo 39 del Decreto-Ley Nº 14.219 tiene un sentido. El inciso primero establece que cuando suba el alquiler el fiador puede eximirse, porque ya lo era con anterioridad a esta ley: había firmado la fianza pensando que estaba garantizando un alquiler de N$ 10.000.00. Pero viene este decreto-ley con su reajuste y se ve expuesto a que todos los años garantice un alquiler mayor. Como eso sería atacar un derecho consagrado ya al firmar el contrato, esta ley le permite eximirse. En cambio no sucede así con los fiadores que se constituyen a partir de la ley, porque ya saben que el alquiler va a aumentar todos los años y, en consecuencia, salen de fiadores o no.

Si estableciéramos la solución que plantea el señor senador Fá Robaina, estaríamos introduciendo un factor tremendo de confusión. Es decir, que el fiador que ahora sale como tal, en este año 85, pensando que en el 86 el reajuste puede ser de un 80 % no aceptará, y el inquilino tendrá que salir a buscar otro fiador, ocurriendo lo mismo en el 87. Por lo tanto, coincido con el miembro informante, señor senador Ricaldoni, en que la modificación al artículo 39 no parece prudente en estos momentos.

SEÑOR GARCIA COSTA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR FA ROBAINA. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR GARCIA COSTA. — La modificación del inciso final del artículo 39 que ha sido propuesta por algunos señores senadores, podrá ser más o menos justa, aunque, como bien decía el señor senador Ortiz, el que firma un contrato de alquiler como fiador ya sabe que todos los años se reajustan. Doy un ejemplo: cuando alguien firma como garantía por una obligación equivalente al valor de mil dólares se encontrará con que en el momento de pagar, a raíz de la devaluación, debe hacerlo por una cantidad mayor. Y estamos de acuerdo en que no puede emplearlo como argumento para no cumplir con su obligación. Reiteramos: podrá ser discutible la justicia de esa iniciativa, pero lo que es indiscutible es su absoluta falta de practicidad. El sistema propuesto implicaría que los juzgados se vieran desbordados de demandas, año tras año, solicitando sustitución de fiadores.

Algunos fiadores notificarán su fianza para el nuevo alquiler; pero muchos comenzarán a no hacerlo porque las razones de amistad o de tipo personal que lo llevaron a aparecer como fiador no persisten. Habría, pues, decenas de miles de trámites en los juzgados.

Los abogados que estamos de este lado de la Sala y que intercambiamos impresiones no coincidimos con lo que expresaba el señor senador Fá Robaina en cuanto a que hay muy pocas fianzas personales, y aquí hay varios abogados que teníamos asidua concurrencia a los estrados. En nuestro criterio sucede al revés: hay muchos propietarios que rechazan el depósito de cinco meses porque la verdad es que resulta muy escaso, y solicitan en su lugar la fianza. No conozco ningún desalojo por mal pagador, sin excepciones y sin problemas, que dure menos de ocho meses, debiendo recordarse que cuando se empieza, por lo menos, se debían dos meses, y ello ha llevado a requerir fianza y no depósito. Hay pues más fiadores de los que se supone. Aplicando un sistema como el propuesto, creamos problemas constantes en los estrados.

Resumiendo mi pensamiento: debemos mantener el artículo 39 tal como está, examinar luego la solución dada por el señor senador Lacalle Herrera —que admito refiere a otro tipo de soluciones— y modificamos este artículo del Decreto-Ley Nº 14.219 dejando que el fiador pueda sustituir, así como lo puede hacer el inquilino, la existencia de su fianza por un depósito. Se innova en muy poco, pues un derecho que ya se le otorgó a quien es parte del contrato se le da a quien es fianza del mismo. Se otorgó el derecho al inquilino y ahora lo extendemos al fiador. Es un derecho que, por otra parte, normalmente podría ejercer a través del inquilino, y que dejamos que lo ejerza por sí mismo. ¿Cuándo? Cuando no haya un juicio pendiente, porque sería altamente injusto que si a un fiador lo demandan por la deuda de diez meses de alquiler, se le permita depositar cinco meses y decir que no debe más. Sacando esa circunstancia, no alcanzo a comprender porqué no puede hacer lo que sí se le permite a su inquilino, después que se han clausurado los procedimientos y está al día.

SEÑOR CERSOSIMO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR FA ROBAINA. — Sí, señor senador. Pido excusas por sustituir a la Mesa.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Tendría que solicitar que el señor Presidente le otorgara el uso de la palabra al señor senador Tourné, a ver si me concede la interrupción que le pedí hace una hora.

SEÑOR TOURNE. — Le pido disculpas al señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — El señor senador sabe que se lo digo en el mejor tono de cordialidad.

SEÑOR FA ROBAINA. — La interrupción se la concedí yo y las serpentinas se las tira al señor senador Tourné.

SEÑOR CERSOSIMO. — Mi agradecimiento por esta interrupción hacia el señor senador Fá Robaina es permanente. De manera que agradecérsela a usted es como hacerlo conmigo mismo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se ruega que prescindan de dialogar, ya que son casi las 22 horas. Tratemos de continuar con la discusión del proyecto que tenemos a consideración.

Puede continuar el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Lo que no alcanzo a comprender es dónde está la ventaja para el fiador en esta subrogación que se operaría en función de la modificación que propone el señor senador Tourné, porque como muy bien decía el señor senador García Costa, este es un derecho que se le otorga al arrendatario, o sea, sustituir la garantía, la fianza personal, por un depósito en obligaciones hipotecarias. Pero en el caso de que al fiador se le otorgara la facultad de decirle al arrendatario que haga el depósito en obligaciones hipotecarias se estaría desprotegiendo a éste, porque quedaría en manos del fiador y quizás haría cesar, por falta de garantía o de medios para hacer el depósito, la relación arrendaticia.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Es el propio fiador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pero si es el propio fiador el que se dice que va a depositar en el banco, entonces, ¿dónde está su ganancia? Si él se separa de esa relación en su fianza personal y hace el depósito en el banco de su propio peculio, no advierto dónde está la ventaja para el fiador.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Está en que lo decide él.

SEÑOR CERSOSIMO. — En todo caso, debemos concluir que una de esas dos garantías no es buena y que la norma se equivocó, porque el depósito en el banco de 7 meses resulta insuficiente, ya que se dice que los abogados demoran con exceso los juicios por causal de mal pagador —el motivo de la demora no interesa— y, en consecuencia, la garantía no sirve. Si el fiador es el que tiene que hacer el depósito —como antiguamente decían las señoras— "no le arriendo la ganancia". Como no advierto dónde está la ventaja para el fiador, no alcanzo a comprender el sentido de esta disposición.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa en uso de la palabra el señor senador Fá Robaina.

SEÑOR FA ROBAINA. — El semáforo rojo indica que mi tiempo ha concluido y restituyo la Presidencia al doctor Tarigo porque está en muy buenas manos.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — La ventaja es un tanto magra, pero consiste en que ese fiador va a tener que desembolsar el importe de cinco meses y no más. Lo que se quiere evitar —y es el problema planteado por el señor senador Lacalle Herrera— es la situación del fiador que un buen día se ve sorprendido porque tiene que pagar diez o quince meses de alquiler. Es un sacrificio, pero al pagar los cinco meses se libra de más carga. Esa es la única ventaja, o, mejor dicho, es una desventaja menor.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — En realidad, estamos totalmente fuera del Reglamento.

Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR GARCIA COSTA. — Naturalmente, los casos concretos de poco sirven y si abundáramos en ellos no terminaríamos nunca las discusiones. De todas maneras, me voy a referir a un caso que profesionalmente me tocó vivir hace 4 ó 5 años.

A un fiador, que era mi cliente, le sucedió que los inquilinos que afianzaba resolvieron no pagar más el alquiler. Cuando se enteró ya debía 10 meses. Los pagó, pero luego fui a hablar con el abogado de la otra parte, del propietario, y le solicité si no podía darles el desalojo. El me contestó: "¡Ah, doctor! con el dinero que tiene su cliente jamás espere que les dé el desalojo. Me limitaré a la acción de cobro de alquiler, y nada más. Su cliente, que es un hombre pudiente, va a pagar hasta el último día de su vida". Ante esta indignante circunstancia traté de encontrar en la ley alguna salida para tan aberrante situación, y no la hay. Esta situación concreta, después se arregló porque mi cliente presionó personalmente a los inquilinos que le hacían esto, a quienes había salido de garantía por su profunda amistad y argumentando que no tenían derecho a colocarlo en tal situación; y que en todo caso le hubieran avisado que les hubiera hecho una donación, pero comprarles la casa —porque la iba a terminar comprando— era algo monstruoso.

SEÑOR ORTIZ. — Cría cuervos...

SEÑOR GARCIA COSTA. — Cría cuervos o sale de fianza.

Por eso, cuando el señor senador Cersósimo pregunta cuál es la ventaja, le doy este ejemplo muy claro, muy patente, porque para ese hombre, en aquella tan injusta circunstancia la existencia de esta norma hubiera sido una solución lógica, porque hubiera depositado el equivalente a los cinco meses de alquiler luego de poner al día lo atrasado, y le hubiera dicho al propietario: "Arréglate; yo no tengo la culpa de que no quieras ejercer los derechos que tienes de dar desalojo como mal pagador a ese inquilino".

SEÑOR PRESIDENTE. — Léase el inciso que se propone agregar, en su redacción definitiva.

(Se lee:)

"Los fiadores o co-deudores de inquilinos malos pagadores podrán ejercer la acción de desalojo con el plazo y el procedimiento previstos en el artículo 48 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, una vez que hayan hecho efectivo el pago de lo adeudado al arrendador."

Hay un segundo artículo propuesto por el señor senador Aguirre sobre el que todos estamos de acuerdo que no es contradictorio con el que se acaba de dar cuenta de modo que se pueden votar separadamente.

En consideración el inciso al que se acaba de dar lectura, que ha sido presentado por los señores senadores Lacalle Herrera y Ricaldoni.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—15 en 18. **Afirmativa.**

SEÑOR TOURNE. — Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Señor Presidente: he solicitado la palabra simplemente, para dejar constancia de mi voto negativo.

SEÑOR PRESIDENTE. — El artículo 12 quedaría con este cuarto parágrafo incorporado. El que se va a leer a continuación se incorporaría como nuevo artículo, porque da una nueva redacción al artículo 40 del Decreto-Ley Nº 14.219, agregándole la palabra fiador en los parágrafos primero y segundo.

Léase el artículo propuesto por los señores senadores Tourné y García Costa.

(Se lee:)

"Sustitúyese el artículo 4º del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente: Si no hubiere acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

El arrendador o subarrendador no podrá oponerse a la sustitución. En caso de negativa del arrendador o subarrendador, el arrendatario, subarrendatario o fiador seguirá los procedimientos de la oblación y consignación, debiendo efectuarse esta última en el Banco Hipotecario del Uruguay."

—Se trata del mismo texto de la ley del año 1974, al que se le agrega la palabra fiador.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.
(Se vota:)

—18 en 18. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Dejo constancia, señor Presidente, de mi voto afirmativo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Quedará constancia del voto afirmativo del señor senador Lacalle Herrera.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra para fundar el voto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Dejo constancia, señor Presidente, de mi voto afirmativo.

SEÑOR PRESIDENTE. — El artículo que se acaba de votar pasaría a ser el número 13.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: como toda regla tiene su excepción, en esta oportunidad me convencieron plenamente los argumentos del señor senador García Costa, en cuanto a los perjuicios prácticos que traería esta iniciativa.

Además, creo que no debemos irnos al otro extremo y darle una superprotección al fiador, porque le votamos el artículo 12, el agregado formulado por el señor senador Lacalle Herrera, el agregado del señor senador "Tourné, García Costa" y además, no sé si el señor senador Fá Robaina quiere asumir ahora la paternidad de esta iniciativa, que yo declino.

SEÑOR PRESIDENTE. — De cualquier manera, señores senadores, acabamos de innovar. No hay solamente senadores propietaristas, e inquilinistas, sino también avalistas o fiadoristas, si así puede decirse.

En consideración el artículo 13 del proyecto de la Comisión que pasa a ser 14.

El Senado ha quedado sin número y se está llamando a Sala.

(Ingresan a Sala varios señores senadores)

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—17 en 17. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 14 del proyecto de la Comisión, que pasa a ser 15.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—17 en 17. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

En consideración el artículo 15 del proyecto de la Comisión, que pasaría a ser 16.

Hay un texto sustitutivo presentado por el señor senador Batalla.

Léase.

(Se lee:)

"Art. 16. **(Registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana).** — Créase el Registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana, que dependerá de la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado. Cométese a esta Dirección la organización de dicho Registro, en el cual deberán constar todos los datos necesarios para determinar la situación ocupacional del inmueble.

Los propietarios dispondrán de un plazo de ciento veinte días para inscribir sus inmuebles en el Registro previsto en el inciso anterior. Vencido dicho plazo, no se dará trámite a ninguna gestión administrativa o judicial relacionada con aquellos inmuebles respecto de los cuales no se acredite la inscripción en el referido Registro.

El Poder Ejecutivo reglamentará esta disposición dentro de los treinta días de la fecha de promulgación de esta ley. La reglamentación establecerá la fecha a partir de la cual se computará el plazo previsto en el inciso precedente."

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: teniendo en cuenta lo que reglamentariamente corresponde, si no hubiera acuerdo por parte de los señores miembros informantes, habría que votar el artículo tal como viene de la Comisión y luego el artículo sustitutivo.

En ese sentido solicitaría la opinión de los señores miembros informantes.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se trata de la sustitución del artículo 15, que pasó a ser 16, que se refiere al Censo de la Propiedad Inmueble, que ahora tendría el título de Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Señor Presidente: este artículo expresa que se crea el Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y que se comete a la Dirección de Catastro la organización de dicho Registro, en el cual deberán constar todos los datos necesarios para determinar la situación ocupacional del inmueble. ¿Cuáles son los datos necesarios? Estos son, a mi entender, si esa propiedad está alquilada, vacía, si tiene algún ocupante precario o si el propietario vive en ella. No advierto otros datos sobre el estado ocupacional de la finca, pero creo que debían establecerse aquí.

Además, por este artículo el propietario tiene la obligación de concurrir al Registro a los efectos de entregar esos datos. ¿Qué documentación tiene que llevar? ¿Debe llevar el título de propiedad, un certificado notarial u otro tipo de documentación para acreditar su calidad de propietario? Esto tampoco está establecido acá.

Pero puede suceder que a los quince días cambie la situación ocupacional de esa propiedad. Se trataba de un inmueble que estaba vacío y a los quince días es alquilado, o estaba alquilado y queda vacío, o se encontraba ocupado precariamente y queda, también, vacío. Entonces, a los quince días o al mes tiene que concurrir nuevamente al Registro a los efectos de actualizar la situación ocupacional del inmueble.

Por otra parte, no se dice cómo debe realizarse la presentación ante el Registro. ¿Se debe pagar algún gasto de inscripción o ésta se realiza en forma gratuita? ¿Qué constancia otorga el Registro? Esta oficina debe entregar una constancia, en la que figure que fulano de tal, propietario del inmueble padrón tal se presentó en tal fecha denunciando la situación ocupacional del inmueble.

De manera que aunque la intención me parece loable creo que habría que incluir una cantidad de detalles que aquí se han omitido, porque si no se van a producir confusiones totalmente inconvenientes.

Estas son la salvedades que tengo en cuanto al texto propuesto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Perdón, señor senador, ¿no cree que en la reglamentación a cargo del Poder Ejecutivo, prevista en el último parágrafo, podrán subsanarse o especificarse todas esas indicaciones?

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — En este país existió un Registro de Propiedad Inmueble que un día desapareció, pero que durante años llenó los cajones de la Dirección Nacional de Catastro. Lamentablemente, esos registros luego no fueron computados, en cuanto sólo existen simples declaraciones juradas sin ningún orden, transformándose en letra muerta porque en algún momento los deben haber quemado.

Reitero que en cierto momento existieron los formularios respectivos y se hicieron las inscripciones —creo que sin cargo— de los propietarios.

Como bien lo señala el señor Presidente, creo que todas las objeciones que ha hecho el señor senador Ortiz son perfectamente obviables a través de la reglamentación a cargo del Poder Ejecutivo.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Fíjese, señor Presidente, que lo importante —y ese es el motivo del artículo— no es el simple hecho material de la inscripción, sino que exista una constancia del estado ocupacional. ¿A qué está dirigido esto? A que mañana, en la elaboración de la próxima ley de alquileres, pidamos los datos a ese Registro y nos digan que en Montevideo hay ciento y tantas mil fincas alquiladas, otras tantas vacías, es decir, todos esos detalles que nos son indispensables para la elaboración de esta ley.

Sin embargo, todo esto está sujeto a una declaración jurada hecha por el propietario, quien puede justificar documentadamente su calidad de tal, ya sea con el título de propiedad, con un certificado notarial o con otro tipo de acreditación. Pero, en cambio, el estado ocupacional lo manifiesta él a través de una declaración jurada. En consecuencia, ¿qué garantías tenemos de la certeza del estado ocupacional que ha declarado? Es posible que ocurra que, como tiene intenciones de arrendar su finca, cuando concurre a hacer la declaración jurada, expresa que ese bien está alquilado, aunque en ese momento no lo esté. Esto lo hace porque sabe que dentro de dos o tres meses lo va a alquilar y de esta manera obvia tener que volver al Registro.

De manera que, señor Presidente, no existen muchas garantías en esta situación.

Pienso que si se deja esto librado a la reglamentación a cargo del Poder Ejecutivo, por lo menos habría que brindar alguna indicación al respecto, como por ejemplo establecer tales o cuales requisitos o el tipo de funcionamiento.

Me parece que esto es muy vago y que no cumple con el objeto para el que fue ideado.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Este artículo que estamos considerando, en alguna medida, es de mi responsabilidad, porque en el seno de la Comisión hubo —y lo recuerdo perfectamente— resistencia a incorporar esta norma de la obligatoriedad del Registro de los contratos de arrendamiento, atendiendo a diversas circunstancias.

Por un lado, lo que reconocía el propio autor de esta propuesta —el señor senador Batalla— era que la recordada data, en definitiva, no sirvió para aquello a lo que fue destinada.

Por otra parte, me parece que las normas que se dicten en esta materia deben tener en cuenta una realidad que está directamente vinculada con la idiosincrasia de los arrendadores de este país.

Me parece que establecer un registro o un trámite burocrático más, significará crear una situación de permanente incumplimiento de parte de la mayoría de los arrendadores. En ese sentido, basta ver que en este momento en Montevideo existe una norma municipal —que creo que continúa vigente— que obliga a realizar un trámite —previo al arrendamiento— y al respecto afirmo que casi ningún arrendador la cumple.

Esto lo digo para que nos demos cuenta de que si volvemos a crear, adicionalmente a esa norma que es letra muerta, una disposición legal que tenga el mismo alcance, provocaremos una serie de problemas que no conducen a nada.

Además, soy completamente escéptico en cuanto a que del resultado de este Registro deriven informaciones útiles para dictar algún día una ley de alquileres. Habida cuenta de que siempre aparece un "chicho" —como el personaje de la televisión— a quien se le ocurrirá cobrar una tasa por esta inscripción, que no le agregará nada a las arcas y que sí va a significar un fastidio más para quien tenga que cumplir con ese procedimiento.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Apoyado.

SEÑOR RICALDONI. — Esa fue la razón de mi sugerencia proponiendo aprovechar el censo que se va a realizar para que él recoja aquellos datos que creo que son absolutamente necesarios como paso previo para cualquier legislación sustitutiva de la actual. Se agregó, también, un siguiente artículo que apunta en el mismo sentido, sin crear fastidio o molestias a nadie. Esta disposición es la que obliga a los distintos juzgados competentes en materia arrendaticia, a elevar la correspondiente información trimestral a la Corte en relación a todo lo que acontece en lo que tiene que ver con los arrendamientos. Pienso que todo esto es mucho más eficaz, más expeditivo, sencillo y, seguramente, menos impopular que la disposición que propone el señor senador Batalla, cuyo propósito comparto en cuanto apunta a poder conocer qué es lo que ocurre con los arrendamientos. Sin embargo, con base en lo que acabo de señalar, no voy a votarla.

Por lo tanto, creo que el contenido del proyecto elaborado por la Comisión, aventaja con creces la propuesta presentada.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: es para decir que compartimos en un todo la opinión vertida por el señor senador Ricaldoni, en cuanto a que no vamos a levantar la mano para crear un nuevo Registro, porque ya contamos con una gran cantidad de ellos. Por lo tanto, no vamos a adicionar otro trámite, ya que consideramos que debería haber una cuasi total derogación de ellos. Si lo que se quiere son datos estadísticos de grandes números, me parece muy inteligente la idea de aprovechar el censo para ello, a efectos de que

el año entrante los legisladores podamos contar con una información sobre las viviendas ocupadas o libres, lo que nos permitirá legislar con un conocimiento más acabado del tema.

En consecuencia, nos inclinamos a votar la fórmula presentada por la Comisión.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Señor Presidente: en relación con este artículo sustitutivo que propone el señor senador Batalla —y que corresponde al 22 del proyecto sancionado en la Cámara de Representantes— en oportunidad de ser tratado en el seno de la Comisión de Constitución y Legislación me opuse a que fuera incluido en el proyecto.

Los argumentos que expresé en aquel momento, han sido expuestos en Sala por los señores senadores Ricaldoni, Ortiz y Lacalle Herrera. De modo que hago gracia al Senado de repetirlos en esta ocasión.

Sin embargo, en relación con el mismo tema, se han formulado otras consideraciones, sosteniendo que este Registro puede, eventualmente, tener dos graves defectos o vicios. Uno de ellos es que puede ser inconstitucional —y se afirma que lo es— y, además, que no sólo contradice a la preceptiva del texto constitucional, sino que, asimismo, el otro es el que se opone al artículo 8º del Pacto de San José de Costa Rica —Convención Americana de Derechos Humanos— consagrado en nuestro país, como se recuerda, en la Ley Nº 15.737.

Si el señor Presidente me lo permite, en relación con estos dos defectos a que he hecho referencia, voy a dar lectura —porque es corto— a un análisis realizado y publicado en el diario "El País", el domingo 30 de junio del presente año. Creo no equivocarme al afirmar que también lo expresó en el seno de la Comisión el profesor doctor Edgard J. Varela Méndez, integrante del "Instituto Uruguayo de Derecho de Arrendamientos Urbanos".

En el apartado III de ese trabajo —muy erudito, por cierto— que aparece en el rotativo mencionado, el doctor Varela Méndez manifiesta que en punto a la constitucionalidad del proyecto hay dos enfoques. Uno de ellos que tiene que ver con el tema que estamos tratando, "atiene a la preceptiva del artículo 22" —ahora sería este sustitutivo propuesto por el señor senador Batalla— "que crea el Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana, cometiendo la reglamentación al Poder Ejecutivo".

"En el inciso tercero de dicho artículo" —recogido si no textual, por lo menos prácticamente, a la letra en este sustitutivo del artículo 22 venido de la Cámara de Representantes— "se previene que sin acreditar la inscripción: '...no se dará trámite a ninguna gestión administrativa o acción judicial relacionada con inmuebles urbanos y suburbanos...'".

Manifiesta el Dr. Varela Méndez: "De esta suerte, el derecho de acción, insito en el derecho constitucional de petición, consagrado en el artículo 30 de la Carta, queda condicionado al cumplimiento de un requisito administrativo, cuyos alcances no se conocen: y de éste, en buen romance, que el acceder a la tutela jurisdiccional se subordina al cumplimiento de preceptos que son cometidos al poder administrador. No parece ello el camino más saludable para facilitar el acceso a la Justicia y resulta, por lo menos en este primer examen, contrario a la indicada preceptiva del texto constitucional. Contradice además el artículo 8º del Pacto de San José de Costa Rica (Convención Americana de Derechos Humanos, Ley Nº 15.737), que atribuye a toda persona el derecho a ser oída con las debidas garantías, dentro de un plazo razonable, por un Juez o Tribunal competente, para la determinación de sus derechos.

Otro punto, entonces que debe ameritar un cuidadoso y ponderado estudio."

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Admito los argumentos que han formulado los señores senadores Ortiz y Ricaldoni en cuanto a la oportunidad o no del Registro y del artículo sustitutivo, pero creo que el fundamento jurídico que se ha dado es absolutamente increíble...

SEÑOR CERSOSIMO. — No lo digo yo.

SEÑOR BATALLA. — No se lo estoy imputando al señor senador.

Decía, señor Presidente, que este fundamento jurídico me parece absolutamente increíble que pueda, en 1985 y en nuestro sistema constitucional, plantearse con seriedad.

Muchas gracias.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR CERSOSIMO. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Brevemente, señor Presidente, quiero decir —como algunos señores senadores piensan que soy un internacionalista; por mi parte, debo admitir que lo fui— que bajo ningún concepto comparto la idea de que aquí esté de por medio el tema de los derechos humanos. Expreso esto porque no sea cosa que a alguien se le ocurra en el Senado que por crear un Registro debamos nombrar en el futuro alguna Comisión Investigadora al respecto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar en el uso de la palabra el señor senador Cersósimo.

SEÑOR CERSOSIMO. — Simplemente debo decir, señor Presidente, que me he limitado a dar lectura a manifestaciones realizadas por un notorio especialista —se trata de un abogado muy prestigioso— en materia de arrendamientos.

De manera que al conjunto de argumentos que se han expuesto en el transcurso del debate, agrego estos dos: se atacaría el derecho de petición y, de alguna manera, se enervaría la facultad de poder acceder a la competencia jurisdiccional y a la atribución referida de derechos humanos, lo que, según el señor senador Batalla —respeto mucho su opinión, como es natural— parece ser excesivo o inadecuado.

No obstante, digo, sí, que según la experiencia que tenemos en esta materia, la creación de Registros de esta naturaleza es absolutamente negativa.

Cuando se creó por la Ley Nº 11.802, de fecha 30 de noviembre de 1960, si mal no recuerdo, este Registro de la Propiedad de Inmuebles Urbanos y Suburbanos, para lo único que sirvió —en este sentido entre los acertados argumentos que aquí se esgrimieron cito el del señor senador Batalla— fue para que se tuviera que enviar la copia de las escrituras en las que se procedía a la traslación de dominio de inmuebles urbanos y suburbanos. Pero, posteriormente, hubo que derogar la nor-

ma, porque no sirvió absolutamente para nada como no fuera para de alguna manera entorpecer y obstaculizar la labor administrativa, jurisdiccional y todo lo relacionado con la parte de trámite ante oficinas públicas. Estas, de por sí totalmente sobrecargadas de tramitaciones complejas y burocráticas que hacían poco menos que imposible que muchos modestos promitentes compradores pudieran efectuar sus gestiones, aún para pagar el impuesto de contribución inmobiliaria.

Como sabemos, señor Presidente, es en estas instancias en que comienzan las interpretaciones de los funcionarios, ya que son capaces, en algunos casos —no estando preparados como no sea para recibir órdenes desde ese punto de vista— de exigir el pago de la Contribución Inmobiliaria hasta de la Plaza Independencia, puesto que no pueden discernir si ella está sujeta o no al pago de ese impuesto y si el Estado debe o no, como propietario que es, estar inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana.

Estas manifestaciones no son anécdotas ni cuentos de Calleja, como alguna vez dijo el señor senador Batalla, sino que representan la realidad que han tenido que soportar todos aquellos que, de alguna u otra forma, gestionan o hacen trámites ante alguna oficina pública; agravada con las tremendas esperas y el vía crucis a que se han visto sometidos esos usuarios al concurrir a dichos organismos.

En consecuencia, pienso que de esta forma les estaríamos creando un nuevo problema y un obstáculo, cosa que nos parece inadecuada, sobre todo en estas circunstancias.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Puesto que hemos estado un poco flojos en los "latines" —salvo un "mutatis mutandis", que nos lanzó el señor senador Ricaldoni— voy a decir que, "brevitatis causa" no emitiré un pronunciamiento sobre el tema de fondo. Pero ante la andanada jurídica que, por boca del señor senador Cersósimo, recibimos del doctor Varela Méndez sobre un tema constitucional, también debo manifestar que no voy a abrir juicio, aunque no me afilio a aquel aforismo —que creo falso— de que quien calla otorga. Quien calla, no dice nada; y yo, en este caso, no digo nada.

SEÑOR PRESIDENTE. — El señor senador se afilia a aquel que dice: zapatero a tus zapatos.

SEÑOR MEDEROS. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — Quiero decir que voy a votar negativamente este artículo, a pesar de encontrarme dispuesto a hacerlo con aquel que crea el Registro de la Propiedad Inmueble Urbana y Suburbana.

Quienes somos profanos en materia jurídica y notarial hemos vivido aquí un verdadero torneo de los legisladores profesionales tratando de explicarnos y de hacernos entender muchas cosas; sin embargo, estamos como empezamos. Menos mal que el Parlamento no tiene mayoría de profesionales, sean estos abogados o escribanos.

Hemos escuchado las quejas de muchos legisladores —inclusive, de quien habla— acerca de la falta de datos exactos con el fin de elaborar en forma seria una ley de alquileres. Al respecto, digo que hemos trabajado y logrado todo esto en base al empirismo.

En la sesión de ayer, acá se dijo que el Ministro de Economía y Finanzas dijo que de 140.000 propiedades sometidas al régimen de inquilinato, tres podrían pertenecer promedialmente a cada propietario. Eso no tiene ninguna base seria, lo diga el Ministro o lo diga quien lo diga. No sabemos nada de ello, porque cada uno hace sus propios planteos y tiene sus propios datos.

He intervenido en tres legislaturas en los problemas que tienen que ver con la elaboración de leyes de alquileres. Se trató muchas veces de perfeccionar esto e incluirlo como una necesidad de legislar sobre bases serias y no empíricas. Hoy no sabemos cuántos son los propietarios ricos, quiénes son los medianos propietarios y quienes son los pobres. Quiere decir, entonces, que estamos legislando sin bases serias en materia de datos para lograr afirmar una legislación que pueda ser perdurable.

La inclusión de este artículo propuesto como sustitutivo por el señor senador Batalla, la votaré si es que tenemos oportunidad de hacerlo, porque recoge el pensamiento de un artículo venido en el proyecto de ley votado por la Cámara de Representantes.

Desearía, señor Presidente, que esto fuera rechazado por la Cámara para que luego vaya a la Asamblea General con el fin de tener una nueva instancia y votar algo mejor, con todos los respetos que me merecen mis colegas, los señores senadores.

SEÑOR PRESIDENTE. — Habría que votar, en primer término, el proyecto propuesto por la Comisión, es decir, el artículo 15 que pasa a ser 16. La Mesa se permite sugerir aquí si no hay que agregar como dato importante el monto del alquiler. Si queremos saber quiénes son pequeños o grandes propietarios debemos poner el monto del alquiler, porque no va a alcanzar con saber a qué título jurídico corresponde cada inmueble.

No sé si la Comisión está de acuerdo.

SEÑOR RICALDONI. — Propondría que dijera: "quienes en ellos habitan, quienes son sus propietarios o poseedores" y el monto del alquiler.

SEÑOR CIGLIUTI. — Y si lo hubiere, el monto del alquiler.

SEÑOR RICALDONI. — Entonces, "y si lo hubiere" —eludo el gerundio— "el monto del alquiler".

SEÑOR AGUIRRE. — Hay que tachar la "y" anterior.

SEÑOR PRESIDENTE. — Quedaría así: "quienes son sus propietarios o poseedores y, si lo hubiere, monto del alquiler".

(Apoyados)

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—13 en 18. **Afirmativa.**

En consideración el artículo 16, que pasa a ser 17.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—18 en 18. **Afirmativa. UNANIMIDAD.**

En consideración el artículo 17, que pasa a ser 18.

SEÑOR RONDAN. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RONDAN. — Señor Presidente: he observado, aunque puede parecer intrascendente la sugerencia, que no se establece la fecha de vigencia del presente proyecto de ley, como se hacía en el texto del Decreto-Ley

Nº 14.219. Y dije que podría parecer intrascendente por cuanto hay distintas posiciones con respecto a la entrada en vigencia de la ley. Pero a raíz de un reciente proyecto que todavía no ha recibido la respectiva sanción, viene a colación esta inquietud que pongo de manifiesto, mucho más con el artículo 24 del proyecto que venía de la Cámara de Representantes y que establecía cuando entraría en vigencia.

Estimo que sería conveniente que se mantuviera el texto del artículo 24 a la luz de las recientes consideraciones que sobre el punto "vigencia de las leyes" ha estado a consideración de esta Cámara y que todavía no se ha transformado en ley.

SEÑOR PRESIDENTE. — Estamos considerando el artículo 18 que dice que "las disposiciones de esta ley son de orden público".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—18 en 18. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

Había quedado pendiente un artículo inicial propuesto por el señor senador Batalla —que ya fue repartido— respecto de la rescisión unilateral del contrato.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — En este tema, señor Presidente, pido la palabra porque he hecho llegar a la Mesa algunas enmiendas a la propuesta del señor senador Batalla. En este sentido, no hablo como miembro informante, sino a título exclusivamente personal.

Dentro de la Comisión, estuve en contra, por una serie de razones que voy a omitir en este momento, de mantener el artículo 1º que venía de la Cámara de Representantes. Con posterioridad a ello, en el día de ayer, estuve escuchando las intervenciones de los señores senadores Rondán y Batalla. He estado reflexionando nuevamente sobre el punto. Creo que corresponde establecer una norma como la propuesta por el señor senador Batalla, que permite, en determinadas circunstancias bien especificadas, la disolución del vínculo contractual que liga al arrendador con el arrendatario.

Mis discrepancias con el artículo propuesto por el señor senador Batalla son menores. Las he consultado con él y presta el acuerdo a las modifdicaciones que obran en poder de la Mesa. Ellas tienen que ver, en primer término, con un cambio de terminología, porque se habla del desistimiento unilateral, que parece más adedcuado a lo que sería la facultad unilateral del arrendatario de rescindir el contrato. En segundo lugar, se habla del momento de perfeccionamiento del desistimiento, porque en la fórmula sustitutiva que pongo a consideración del Senado, se establece que el desistimiento queda perfeccionado con la notificación fehaciente hecha al arrendador. En cambio, en el artículo propuesto por el señor senador Batalla se establecía que ese perfeccionamiento ocurre con la entrega de la finca. Creo que una vez que el arrendatario decide hacer uso de esta facultad excepcional, en esos casos, ya es una situación irreversible, salvo, naturalmente, un acuerdo ulterior entre arrendatario y arrendador que, en definitiva, luego de esa comunicación, si en determinado plazo —que es de cuarenta días corridos, como allí se establece— la finca no se desocupa entonces, el arrendador, tiene el derecho, si así lo desea, de ejercer la acción del desalojo con el plazo del artículo 48 del Decreto-Ley Nº 14.219 y con el procedimiento allí establecido, es decir, con un plazo de veinte días y todo el trámite breve y sumario que se establece en esa norma del citado decreto-ley.

Creo que es una norma que en alguna medida tiene la virtud, por una parte, de contemplar situaciones que no existían. Ese es el motivo de mi cambio de opinión. Creo que esta norma...

SEÑOR ORTIZ. — El señor senador está hablando de un texto que nadie conoce. Solicito que se lea.

SEÑOR PRESIDENTE. — La Mesa le informa al señor senador que ya se envió el original, para fotocopiarlo y luego repartirlo.

SEÑOR RICALDONI. — Entiendo que, en defintiva, la solución es la misma con esos cambios que estoy señalando.

Sucede lo siguiente. Nosotros establecemos un mecanismo para los arrendamientos de casa-habitación, que da la posibilidad de una acción de rebajta de alquiler que tiene, para los buenos pagadores, algunas excepciones. Una de ellas es que determinados alquileres cuyos montos excedan las treinta unidades reajustables quedan fuera de la rebaja del alquiler.

Esta rebaja tiene para los buenos pagadores algunas excepciones. Una es que determinados alquileres cuyo monto exceda de 30 unidades reajustables, quedan afuera de la rebaja. Otra, que sea cual sea el monto del alquiler, si estamos frente a un propietario con ingresos mensuales de 50 unidades reajustables, tampoco se puede ejercer la acción de rebaja de alquiler. Quiere decir que con esas dos normas solamente y sin la incorporación de la propuesta por el señor senador Batalla, puede haber inquilinos modestos que se vean acorralados en una situación que no tenga solución. En cambio, en esta forma, se permite al inquilino el desistimiento unilateral que le permite liberarse de un contrato de arrendamiento que le es gravoso y que no tiene solución con las otras normas del proyecto de ley.

En consecuencia, considero que en ese sentido será una ley que arroje justicia.

Por otra parte, también puede solucionar problemas para determinados arrendadores que, a su vez, por esta misma situación, se encuentran con dificultades de cobro del alquiler, que sean modestos y se vean perjudicados por los atrasos del inquilino, que no lleguen a configurar en definitiva una causal de desalojo por mal pagador.

Me parece, entonces, que la norma debe ser apoyada por el Senado teniendo en cuenta, además, que se trata de una norma excepcional que, como sostiene la doctrina nacional que he estado consultando en el día de hoy, justifica el desistimiento unilateral cuando se trata de ciertos intereses sociales o ciertos bienes jurídicos de determinada jerarquía, que ameritan la derogación del principio general que establece que los contratos deben cumplirse como la ley misma y de buena fe.

En ese sentido, pues, señalo mi voto favorable con estas modificaciones que cuentan con el acuerdo del proponente —el señor senador Batalla— para que este artículo sea incorporado en algún lugar del proyecto.

5) PODER JUDICIAL Y ADMINISTRACION DE JUSTICIA. SITUACION ACTUAL Y PROPUESTAS PARA SU REFORMA.

SEÑOR PRESIDENTE. — Ha llegado una moción de orden a la Mesa que considero conveniente dar a conocer al Cuerpo y someterla de inmediato a votación.

Léase.

(Se lee:)

"Montevideo, Agosto 14 de 1985.

Señor Presidente del Senado

Doctor Enrique E. Tarigo

Presente.

De mi mayor consideración:

Por la presente, solicito al Senado se me autorice a efectuar una exposición de 30 minutos de acuerdo al Art. 165 del Reglamento del Cuerpo, en la sesión del miércoles 4 de setiembre sobre el tema "El Poder Judicial y la Administración de Justicia. Situación actual y propuestas para su reforma".

Saludo al Señor Presidente con mi mayor consideración.

Luis Alberto Lacalle Herrera. Senador".

—Si no se hace uso de la palabra, se va a votar.

(Se vota:)

—17 en 17. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

6) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa la discusión sobre el artículo relativo al desistimiento unilateral.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Señor Presidente: esta iniciativa fue planteada por el señor senador Lacalle Herrera, quien explicó que existen situaciones en las que un inquilino que accede a una vivienda —ya sea por el Banco Hipotecario o por compra directa— al mudarse a su nueva casa tiene que seguir pagando un alquiler, porque está atado por el contrato. Esta parece una situación digna de ser tenida en cuenta, pero es una situación de carácter excepcional y debemos redactar un artículo que contemple todos los casos, es decir, el de los que tengan una causa justificada y el de los que no la tengan, o sea, los que caprichosamente se quieren ir porque encuentran una casa más linda, que les gusta más y dejan el contrato incumplido, sometiendo al propietario, que tenía la seguridad de que durante dos años no tendría que efectuar gastos de pintura o de reparaciones, a la obligación de enfrentar esos gastos.

Además, se comprende en esta disposición a todos los inquilinos. El señor senador Ricaldoni decía que hay inquilinos que llegan a determinado monto y no están comprendidos en la ley y, por otro lado, hay propietarios de menos de cincuenta unidades reajustables, etcétera. Pero esta distinción no juega en este artículo, porque en él se ampara a todos: a los inquilinos modestos, a los medianos y a los pudientes, sin ninguna supeditación al texto que acabamos de votar. Es una disposición especial de beneficio para todos.

En consecuencia, no encuentro justificación para hacer gratuitamente otra lesión a los derechos de los propietarios, mediante un nuevo desconocimiento a los contratos. Por lo tanto, de ninguna manera voy a votar afirmativamente este artículo que considero profundamente inconveniente.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Efectivamente, cuando empezamos a considerar esta ley, en general, planteamos la pregunta a los señores miembros informantes sobre la razón de la desaparición, al pasar de una Cámara a otra, de este artículo aprobado por los señores representantes. Y adelantábamos el ejemplo que pone el señor senador Ortiz en cuanto a que nos parecía que una norma de este tipo tiene que estar enmarcada dentro de una excepcionalidad y poníamos un caso concreto como es el de la compra o adjudicación de vivienda.

Vale decir que nosotros estaríamos en la posición de votar, en la medida en que especificara la circunstancia y no tuviera la generalidad que posee tal como viene redactado de la Cámara de Representantes. El mismo día que sugerimos este tema, lo enmarcábamos dentro de determinadas consideraciones.

Es lo que quería aclarar.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — En Comisión me opuse al artículo tal como venía redactado de la Cámara de Representantes y hoy, para emplear un término —aunque no está presente el señor senador Rodríguez Camusso— que me resulta grato, la disposición "reprise", reaparece.

No quiero ahora improvisar argumentos, porque ya los vertí en la Comisión. Tengo en mi poder la versión taquigráfica de mis palabras, que me voy a permitir leer en forma parcial: "El razonamiento que hago es el siguiente. Se celebra un contrato de arrendamiento y el plazo es libremente pactado o aceptado, como en este caso, porque aquí el plazo está impuesto por la legislación vigente. Con esta norma legal liberamos a una de las partes de dicho plazo. Se da al arrendatario un derecho que no poseía cuando contrató y se le quita al arrendador un derecho que sí tenía en esa oportunidad, con arreglo a la ley vigente. Entonces, en mi concepto, esto viola el artículo 1291 del Código Civil. Podrá decirse que una norma legal lo puede dejar de lado, pero se trata de un principio general. Creo que también se deja de lado la solución general en materia rescisoria que emana del artículo 1341 del Código Civil. Es decir, se puede solicitar la rescisión de un contrato cuando una de las partes está en mora de cumplir sus obligaciones o cuando se da la imposibilidad material del cumplimiento de la obligación. Entonces, el otro contratante tiene la opción de pedir la rescisión del contrato. Aquí no se da ninguna de esas hipótesis y una de las partes aparece facultada por la ley a desligarse unilateralmente del vínculo contractual. Creo que eso puede violar, además, el principio general establecido en el artículo 8º de la Constitución, o sea la igualdad de las partes ante la ley. Por lo tanto, una parte queda desamparada mientras que la otra se ve privilegiada. Aclaro que esto no lo digo por estar en contra de los inquilinos; lo mismo diría si fuera a la inversa. Si se le diera la posibilidad de rescindir unilateralmente el contrato al arrendador, y no al arrendatario, ello sería pasible de la misma objeción".

Posteriormente recordé que hay una norma mucho más terminante en el Código Civil, que es la del artículo 1253, que dice: "La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contrayentes". Cierto que éste también es un principio legal, como todos los del Código Civil. Pero si está el principio del artículo 1253, el del 1291 y el del 1341, es evidente que esto va contra una sistemática tradicional en materia contractual. Esto viola principios que tienen aceptación unánime en el campo de la doctrina y creo que hay que ser muy prudentes para dejar de lado tantos principios básicos en materia contractual.

En la Comisión, los juristas del "IUDAU" hablaron de este artículo e insistieron en otro aspecto que para mí también es claro, que es el de la responsabilidad del Estado por acto legislativo. El doctor Varela Méndez se extendió bastante sobre este tema. No lo voy a citar para no insistir siempre con el mismo jurista; pero a renglón seguido, ante una interrogante que planteara el señor senador Batalla, tomó la palabra el doctor Jacobo —que es otro distinguido especialista— y dijo: "Voy a contestar al señor senador Batalla de la siguiente manera". No fue porque el señor senador Batalla se hubiera opuesto, sino porque formuló una pregunta. "Cuando se aprobó el Decreto-Ley Nº 15.471" —que permitía la rescisión unilateral, aclaro, en materia de contrato de arrendamientos para industria y comercio— "su puesta en vigencia coincidió con el aniversario del Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos. Integramos unas Jornadas Rioplatenses, a las que vinieron juristas argentinos y lo medular de ellas se centró en el Decreto-Ley Nº 15.471. Allí estuvo presente una persona que tal vez sea quien tenga más autoridad para opinar sobre el tema en este país, es decir, el doctor Jorge Gamarra. No hubo ninguna duda, por parte de los asistentes en cuanto a que la responsabilidad por acto legislativo es un hecho.

Acá se está alterando la ecuación económica; por ejemplo cuando una persona arrienda una finca hay plazos legales que deben ser respetados, y aquí se le confiere al arrendatario la posibilidad de rescindir unilateralmente el contrato. Es decir, que se está incurriendo en responsabilidad porque hay un acto del legislador que quiebra frontalmente las obligaciones del contrato".

No quiero insistir porque me parece que desde el punto de vista jurídico los argumentos son claros y concluyentes en cuanto a la profunda inconveniencia de esta norma.

SEÑOR RICALDONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — No me quiero enfrascar en una polémica técnica con le señor senador Aguirre sobre este tema, porque admito que los argumentos mencionados son de gran peso y además, están manejados con gran inteligencia. Pero no quiero —no por entrar en una polémica sino por la historia o la suerte que tenga esta propuesta— dejar de señalar mi discrepancia con las conclusiones a que él llega.

No voy a citar las palabras del doctor Jacobo, sino las palabras que están insertas en el tratado de Derecho Civil Uruguayo, del doctor Gamarra, en el Tomo XIV, donde el doctor Carnelli hace un análisis sobre el desistimiento unilateral de los contratos.

En primer lugar el desistimiento unilateral de los contratos es una facultad excepcional, es cierto, pero en modo alguno vulnera ninguna norma superior de nuestro ordenamiento jurídico. El señor senador Aguirre citaba, por ejemplo, el artículo 1253 del Código Civil y el doctor Carnelli hablando de ese artículo enfrentado con la posibilidad del desistimiento unilateral, dice lo siguiente: "Si es la ley la que atribuye el derecho de receso" —que sería este el caso— "ella pueda declarar inaplicable para el caso este principio legal de igualdad jurídica (artículo 1253 del Código Civil) autorizando el predominio del interés de uno de los contrayentes, por entender" —agrego yo, el legislador— "que es el que merece protección" y pone como ejemplo la llamada venta a prueba en que el contrato que aún no es de compra-venta otorga a una de las partes la facultad de rescindir libremente la convención. Si se remite a la propia opinión del doctor Gamarra estaría incluida en el Tomo III, en la página 125.

Agrega el doctor Carnelli: "Sólo respecto del desistimiento de origen convencional, se plantea el problema de su colisión con el principio de la igualdad jurídica de los contratantes", que es aquél que trata o menciona el señor senador Aguirre. Es bueno recordar que el desistimiento puede tener lugar por acuerdo de partes, es decir, pactado en el propio contrato o por voluntad del legislador. Precisamente se supone que cuando es el legislador el que consagra la posibilidad del desistimiento unilateral, es porque hay un bien jurídico superior que merece una tutela legislativa que escapa al régimen general que manda cumplir los contratos como la ley indica. Por otra parte en este mismo trabajo el doctor Carnelli señala lo siguiente: "Sólo en el caso que la atribución del derecho de receso" —que es lo que está implícito en este artículo— "esté simultáneamente reglada" —que es lo que pretende el artículo que estamos considerando— "de manera que su ejercicio se ajuste a motivos de hecho, serios y exteriormente apreciables que no dependan de un hecho voluntario del titular" agrego que este es el caso y continúa: "será válido tal pacto que no se atribuye un poder absoluto arbitrario sino por el contrario reglado sometido a presupuestos de hecho ajenos a la voluntad del beneficiario de manera que no colide con el principio de la igualdad jurídica de los contratantes".

Por último quiero señalar que las figuras que mencionaba el señor senador Aguirre, que si mal no recuerdo eran la revocación y la resolución —y yo agregaría también la anulación de los contratos— se basan en presupuestos distintos y apuntan también a objetivos distintos.

Si bien es compartible, sin duda alguna, una formulación como la que hace el señor senador Aguirre y dada la especial característica de la situación que viven estos inquilinos creo que se justifica una tutela legislativa que como lo manifesté en mi primera intervención, les permita desembarazarse de algunas situaciones contractuales preexistentes que han desbordado sus lógicas previsiones.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR RICALDONI. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Este asunto es difícil, controvertible y no cabe ninguna duda de que son de peso los argumentos, de una y otra parte.

Con el ánimo de buscar una conciliación, hay un argumento que hizo el señor senador Ortiz, de orden político, más allá de la cuestión jurídica, que me parece que es realmente importante. Se refiere a que aquí no queda exceptuado nadie. Pienso que podría ser más justa y más atinada una solución que establezca un tope, es decir, que se puedan amparar a esta disposición aquellos arrendamientos que no sean superiores a determinado número de Unidades Reajustables. Lo que se trata aquí es de proteger a un sector de inquilinos de condición modesta, porque no vamos a colocar en la misma situación a una persona que por ejemplo arrendó una propiedad por N$ 50.000, 70.000 u 80.000 por mes y como decía el señor senador Ortiz, de pronto se le ocurrió cambiarla porque encontró una más linda. Pienso que si establecemos un tope perfeccionamos esta disposición.

Otro aspecto que me atrevo a sugerir es el plazo. Aquí se habla de más de un año de vigencia, pero me parece que un plazo de un año es igual que un contrato hecho en el día de ayer.

(Interrupciones de los señores senadores Batalla, Lacalle Herrera y Martínez Moreno).

—Acepto las observaciones que me formulan los señores senadores y digo que si estableciéramos el mismo tope que rige para los alquileres que quedan amparados aquí, perfeccionaríamos esta disposición y obtendríamos un mayor consenso.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa en el uso de la palabra el señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — Si esto sirve para progresar en el análisis del proyecto, creo, por algunas señas que nos hemos cruzado con el señor senador Batalla —sin asumir yo coautoría de la idea sino, simplemente tratando de colaborar— que el señor senador está de acuerdo con lo que voy a proponer. Se podría poner al final del primer párrafo, donde dice podrán ser objeto de desistimiento unilateral, "por el inquilino cuyo alquiler no exceda de 30 U.R.". Supongo que eso podría desvanecer la objeción de algunos señores senadores, en especial de los señores senadores Ortiz y Singer, y mantendríamos la cifra que hemos establecido como definitoria del inquilino modesto.

SEÑOR TOURNE. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR RICALDONI. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — El propósito de esta interrupción es que estoy siguiendo la exposición y las explicaciones que proporciona el señor senador Ricaldoni respecto al fundamento de esta disposición que votaríamos en cuanto a la rescisión unilateral y que señala la existencia de una contingencia de carácter social que determina que adoptemos una norma también extraordinaria para lograr la solución de ese problema.

Ahora bien, todo el sistema que inspira esta ley de emergencia —básicamente los topes establecidos para el incremento de los alquileres y la aplicación de la unidad reajustable de alquileres y del índice del reajuste— tiene un objeto. La ley prevé la imposibilidad de que el aumento exceda el 20 o 25 % del ingreso del inquilino o, mejor dicho, del monto de ingresos del núcleo habitacional.

Ahora bien; si esa situación de carácter extraordinario que determina la aprobación de este proyecto de ley de emergencia, está contemplada en los diversos artículos de este cuerpo normativo a través de la acción de rebaja de alquileres y otros complementos, y si aparentemente esas disposiciones procuran la solución de los problemas planteados, ¿cuál es la situación real que se quiere atender con esta acción de rescisión?

Lo que yo quiero es que se me dé un ejemplo concreto que esté fuera del amparo de las normas dictadas y que exija, además, que debamos recurrir a este auxilio extraordinario de la rescisión unilateral, que parece superlativo pero que puede ser necesario.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el miembro informante, señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — Ya he dado el ejemplo hace un rato, pero con mucho gusto lo voy a repetir.

Imaginémonos un inquilino que tiene derecho a pedir la acción de rebaja de alquiler porque hay un artículo que dice —creo que se trata del 3º— que si puede demostrar que está pagando más del 25 % del ingreso líquido del grupo habitacional, puede hacerlo. Pero resulta que su arrendador tiene ingresos que no exceden las 50 unidades reajustables. En ese caso, si el Juez en su fallo acoge la excepción del arrendador, la acción de rebaja de alquiler no prosperará, a pesar de que el inquilino esté en una situación que le impide pagar por encima del 25 % del ingreso del núcleo.

El tema del monto del alquiler, señor Presidente, tiene dos caras: una positiva y otra negativa. La positiva es que si se demuestra que el alquiler excede el 25 % del ingreso del grupo habitacional, corresponde la rebaja, y la negativa para el inquilino es que el propietario, que hemos llamado modesto, pueda impedir que esa acción prospere porque sus ingresos personales no superan las cincuenta unidades reajustables. En este caso, ¿qué alternativa le quedaría al inquilino si no se incorporara esta norma? Tratar de seguir pagando el alquiler en condiciones penosas.

Puedo complicar el argumento un poco más, señor senador. ¿Qué sucedería si ese inquilino quisiera comprar la casa que está arrendando, acogiéndose a los planes del Banco Hipotecario, tal cual lo establece el artículo 11? Puede darse el caso de que la fórmula del Banco no le sea accesible porque tiene un bajo nivel de ingresos. Entonces, si es buen pagador, otorguémosle la posibilidad —y ese es el sentido de la norma— de que si el contrato ya lleva un año de vigencia pueda desligarse de él. Pienso, entonces, que ésta puede ser una solución salvadora para el propio arrendador e inclusive para el fiador, del cual también nos hemos acordado en la noche de hoy.

Termino, señor Presidente, con un agregado: acepto la observación que señalaban los señores senadores Ortiz y Singer —estoy reiterando un concepto, pero es para redondear la respuesta al señor senador Tourné— en el sentido de limitar al inquilino modesto el ejercicio de esta facultad jurídica excepcional. Si el inquilino modesto está definido como aquél que paga un alquiler menor de treinta unidades reajustables, pues bien, que no se puedan acoger a la excepción quienes están pagando por encima de esa cifra.

Esa es la explicación que puedo dar de porqué defiendo la norma propuesta por el señor senador Batalla.

SEÑOR TOURNE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — En el caso concreto del inquilino modesto, cuyos intereses están en contraposición a los del propietario modesto, aparentemente se le otorgaría un amparo por la vía de esta disposición. Este argumento, proporcionado por el señor senador Ricaldoni, cuenta con mi apoyo. Pero señalo que a esta disposición se le da una amplitud desmesurada, porque contempla el caso del inquilino modesto y también el del superpoderoso. Este puede decidir irse de la vivienda y no cumplir aquello a que se obligó. Podríamos, entonces, privilegiar una situación que de ninguna manera merece amparo desde el punto de vista de una orientación legislativa sana en materia de arrendamientos. Por lo tanto, no podemos darle una ventaja de esa naturaleza al inquilino que está en condiciones de enfrentar un arrendamiento, pero al que se le ocurrió irse a vivir a una zona residencial o encontró una vivienda que satisface de mejor manera sus aspiraciones desde el punto de vista locativo. En este caso no hay un interés social a contemplar. Entonces, no se puede alterar el régimen de contratación para favorecer a este tipo de inquilinos.

Por lo tanto, si esta norma legal se ajusta a lo dispuesto en el literal B) del artículo 4º, y protege a los inquilinos despojados de su derecho de amparo, estoy completamente de acuerdo en darle mi apoyo, así como a cualquier otra disposición que ampare al inquilino modesto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Mientras hablaba el señor senador Tourné, me puse a darle forma a la idea. En el primer parágrafo, donde dice "podrá ser objeto de desistimiento unilateral por el inquilino", agregaría "cuyo alquiler no exceda de 30 unidades reajustables antes del reajuste realizado en el año 1985", que es repetir la idea del literal B) del artículo 4º que citaba el señor senador Tourné.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: en la medida en que tácitamente se va aceptando la redacción sugerida por el señor senador Ricaldoni, quiero pedirle que no olvide agregar —para que sea incluido dentro de las posibilidades de rescisión del contrato— lo que nosotros originariamente habíamos propuesto, o sea que después de un punto y seguido se mencione el caso del inquilino qeu haya comprado una vivienda. Es el ejemplo de aquél a quien se le adjudica una vivienda por parte del Banco Hipotecario —por la que debe pagar una cuota— y debe seguir pagando además un arrendamiento porque el contrato lo obliga. Esta es una circunstancia digna de ser tenida en cuenta porque queda retenida una vivienda del mercado de alquileres. De otro modo se la podría liberar para que entre a participar de la oferta y la demanda. Parece justo que si está pagando una vivienda en cuotas no tiene porqué pagar paralelamente un alquiler.

Por lo tanto, si el señor senador Ricaldoni va a ser el redactor, le pediría que incluyera, entre las excepciones la de los inquilinos a los que el Banco Hipotecario les haya adjudicado vivienda, así como también a los que la han comprado por cualquier otra vía.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Creo que el planteo que formula el señor senador Lacalle Herrera no debe funcionar con tope.

He manifestado mi conformidad con la fórmula estructurada por el señor senador Ricaldoni, que no tenía topes, pero admito que podría ser conveniente fijar alguno. Pienso que podría condicionarse la disposición estableciendo en un segundo parágrafo que no regirá el tope previsto en el primero, cuando el arrendatario fuere adjudicatario o comprador de una vivienda ante el Banco Hipotecario del Uruguay. Pienso que de esa forma someteríamos el tope solamente en los casos en que realmente existe una decisión voluntaria unilateral y no en aquéllos en que existe un hecho nuevo, ajeno al propio arrendatario.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si los señores senadores me permiten, quisiera hacer una observación.

Me parece absolutamente loable el espíritu de tratar de perfeccionar este artículo relativo al receso unilateral. Sin embargo, en la medida en que le estamos agregando condiciones, deja de ser un receso unilateral porque éste funciona cuando la sola voluntad de una de las partes hace cesar el contrato. A medida que le estamos agregando requisitos, el artículo se va transformando en una disposición relativa a un contencioso en el que al propietario le bastará discutir sobre si el inquilino tiene o no 30 unidades reajustables. Mientras tanto, transcurre el tiempo y el receso unilateral se va a tornar impracticable; el año va a pasar con toda facilidad.

Alcanza con la sola manifestación de voluntad de una de las partes expresada en un acta notarial, por medio de un telegrama colacionado, para que se opere el receso. Además, se debe justificar que se paga menos de 30 unidades reajustables de alquiler y que se ha adquirido una propiedad. Por ello pienso que estamos entrando en un contencioso en el que el receso unilateral va a fallar en los hechos.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: quizás el punto de vista que había expresado se ha diluido u olvidado porque se sucedieron varias interrupciones posteriores a la réplica del señor senador Ricaldoni, que buscaban quitarle fuerza a algunas objeciones.

Si se va a aprobar alguna norma de este tipo, debo decir que comparto el criterio sustentado por el señor senador Tourné.

A pesar de la muy interesante lectura de las opiniones del doctor Santiago Carnelli que realizara el señor senador Ricaldoni, creo que no se han levantado las objeciones formuladas.

El doctor Carnelli enfoca el problema desde el punto de vista del Derecho Civil y no de los principios generales de derecho público y de la responsabilidad del Estado por acto legislativo que enseñara Amézaga y confirmaran Sayagués Laso y tantos otros grandes juristas.

Según el doctor Carnelli, a pesar del texto terminante del artículo 1253 del Código Civil, en determinadas hipótesis excepcionales puede funcionar el receso unilateral. Una de ellas es cuando hay acuerdo de las partes en el contrato. Eso es obvio ya que si las partes se adelantan a reconocerse mutuamente un derecho de receso unilateral, el artículo 1253 del Código Civil no se aplica, porque esa sería una de las cláusulas pactadas en ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes. Por lo tanto, la primera hipótesis del doctor Carnelli no tiene nada que ver con lo que estamos discutiendo ahora.

La segunda hipótesis que plantea el doctor Carnelli —con una serie de condicionamientos que pueden ser aceptables— es que esto venga de una ley, como lo queremos establecer ahora. Pues bien; ya he reconocido que a pesar de lo que establecen los artículos citados del Código Civil que conforman una sistemática general de ejecución de los contratos, como son principios de rango legal, puede dictarse una ley que los modifique para un caso concreto. Eso no quiere decir que vaya a dejar de surgir responsabilidad del Estado por acto legislativo.

Cuando se sancionó la ley de creación de ANCAP —que terminó con el monopolio de las compañías licoreras— tuvo lugar el famoso pleito de los licoristas que defendió el extinto colega doctor Augusto Martínez. Por primera vez en nuestro país, en 1938 se dictaron sentencias —creo que de primera y de segunda instancia— confirmatorias de la responsabilidad del Estado por acto legislativo y hubo que pagar a las compañías licoreras.

Si lo que estamos previendo en esta norma fuera para el futuro —cosa que no deseo de manera alguna, porque pienso que sería muy grave que se diera a los arrendatarios la posibilidad de desligarse unilateralmente de sus obligaciones— podría no generarse responsabilidad del Estado, porque los arrendadores ya sabrían a qué atenerse cuando contratan. Pero aquí estamos legislando para el pasado. En cierta medida esta es una norma retroactiva porque regula los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de esta ley.

Comprendo lo que manifestaron los señores senadores Lacalle Herrera y Tourné en el sentido de cuáles son las situaciones que se pretende amparar. Pero no hay duda de que, al hacerlo se estaría lesionando un claro derecho de contenido patrimonial que tenían los arrendadores con arreglo a la ley vigente. Entonces, si el legislador les expropia, sin indemnizarlos, ese derecho de contenido patrimonial, esas personas quedan perfectamente habilitadas de inmediato para reclamar judicialmente una indemnización por lor perjuicios que se les causen y

hacer jugar la responsabilidad del Estado por acto legislativo.

No estoy diciendo que no se pueda dictar esta ley ni que ella sea inconstitucional. Algunos de los fundamentos de la teoría de la responsabilidad del Estado por acto legislativo, son principios de carácter constitucional, como, por ejemplo, el de la igualdad entre las cargas públicas. Sin embargo existen otros principios en los que se fundamenta también la responsabilidad del Estado por acto legislativo, que no tienen rango constitucional.

En consecuencia, la responsabilidad del Estado por acto legislativo surge ante leyes inconstitucionales y, a veces, ante algunas que son constitucionales. Pienso que esta ley podría ser constitucional, pero tenemos que tener presente que va a surgir la responsabilidad del Estado por acto legislativo. Podrán hacerla jugar o no, pero tenemos que ser conscientes de que existe esa posibilidad cuando votemos este proyecto.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Con todo el respeto que me merece el señor senador Aguirre —cuya opinión siempre considero altamente— debo señalar que no estoy de acuerdo en cuanto a la imposibilidad, según nuestro ordenamiento institucional, de que el legislador pueda admitir el desistimiento unilateral que se prevé.

Estoy pensando en todo lo que ha sido, desde 1927 en adelante, la legislación en materia de alquileres. Desde esa fecha estamos imponiendo soluciones legislativas que modificaban permanentemente, precios y plazos.

Me pregunto qué diferencia existe entre una disposición que permite a una de las partes efectuar la rescisión, el receso o el desistimiento unilateral de un contrato y otra —de las que ha habido decenas en el correr de los últimos años— que impone al propietario admitir la permanencia del inquilino en su vivienda en las mismas condiciones de precio anteriores o en condiciones distintas a las contractualmente fijadas, determinadas por el Estado pese a la voluntad del propietario.

En ese sentido —y lo digo con toda honestidad— no creo que haya ningún planteo de posible responsabilidad legislativa. Es más, creo que todo el entorno de esta ley, que responde a una situación coyuntural de emergencia, hace que el legislador tenga que regular situaciones desiguales en forma desigual para obtener, justamente, la igualdad ante la ley.

Reitero que discrepo sustancialmente con el planteo formulado por el señor senador Aguirre. Creo que esta es una disposición que podrá discutirse y cuestionarse por su oportunidad y conveniencia, pero, de ninguna manera, en cuanto a su juridicidad.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Respeto mucho la opinión del señor senador Batalla pero creo que hay que manejarla en dos planos.

Por un lado, el señor senador Batalla señala que no cree que exista imposibilidad de dictar esta ley; yo tampoco lo creo. Simplemente había expresado que no consideraba que esta disposición legislativa fuera inconstitucional, aunque tampoco es imposible dictar leyes inconstitucionales, a pesar de que es algo profundamente inconveniente y lesivo de los principios superiores del orden jurídico, sobre todo del principio de la jerarquía de las normas.

No he dicho que esta ley sería inconstitucional, sino que se trataría de una de esas disposiciones que sin ser inconstitucionales generan responsabilidad del Estado por acto legislativo. En ese momento cité una de esas leyes a vía de ejemplo.

Recuerdo que cuando se dictó —y fue la primera vez que se discutió en el país— la ley que creó el Banco de Seguros del Estado, se sostuvo en el Parlamento la tesis de la responsabilidad del Estado por acto legislativo. Quién la defendió fue un eminente jurista que, con el correr de los años, llegaría a ser Presidente de la República: el doctor Juan José de Amézaga.

En aquel momento las compañías aseguradoras privadas que habían sido damnificadas en alguna medida, no hicieron uso de la facultad de reclamar ante los tribunales. Sin embargo, con el correr del tiempo, esta tesis se afirmó aquí y en otros países. Muchas veces se dictan actos legislativos lesivos de los derechos de los particulares y éstos no accionan porque piensan que van a tener que seguir un largo pleito sosteniendo una tesis que quizás resulte difícil imponer ante los tribunales, ya que se trata de condenar al Estado.

Pero creo que, cuando legislamos, tenemos que ser conscientes de los perjuicios que podemos ocasionar al Estado, al tratar de tutelar determinados derechos de particulares en perjuicio de los derechos de otros particulares. Es cierto lo que ha dicho el señor senador Batalla, en el sentido de que, desde el año 1927 a la fecha y, sobre todo, desde 1943, la legislación en materia de arrendamientos ha tenido un claro sentido tuitivo de los inquilinos y que, muchas veces, se han lesionado derechos patrimoniales, de indudable contenido económico de los propietarios. Sin embargo, no se ha hecho valer la responsabilidad del Estado por acto legislativo.

Creo que ese argumento, como muchos antecedentes erróneos que hay en distintos órdenes de la vida, no le quita validez a la tesis. Se podrá decir que es un riesgo remoto, porque se ha legislado con ese sentido y se ha perjudicado a propietarios y nadie dijo nada. Nadie dijo nada hasta el día en que alguien diga algo, porque siempre se da un paso más.

Ahora se inaugura esta tesis, de que los contratos pueden ser rescindidos unilateralmente y, como lo decía el señor senador Tourné hace un momento, si esto se limitará a inquilinos que no están en condiciones de pagar el alquiler y en el caso en que el pequeño propietario se exceptuara frente a la acción de rebaja, porque también él tiene un nivel modesto de ingresos, podría admitirse.

Pero si a esto se le quiere dar un carácter de generalidad, mañana un inquilino pudiente, simplemente para obtener un beneficio más o para incorporar otro valor a su patrimonio, no cumple más el contrato y lo rescinde unilateralmente, por lo que creo que es algo que debe meditarse.

Si queremos que en este país haya seguridad en la contratación, las partes deben estar en condiciones mínimas de igualdad. Una cosa es que nosotros digamos que se prorroga un lanzamiento o que establezcamos, por ley, los plazos. El que contrata sabe que éstos tienen dos años de duración y que, además, el inquilino tiene la opción a un año más de prórroga. Pero eso no tiene nada que ver con el hecho de que en contratos que están en curso de ejecución, cuyas partes habían asumido libremente sus obligaciones contractuales y legales, determinemos que no puede seguirse cumpliendo el contrato porque la contraparte tiene el derecho de rescindirlo unilateralmente.

Entiendo que eso es algo excepcional. ¿En qué figura contractual existe una parte que tiene el derecho de rescindirlo en cualquier circunstancia? Considero que eso violenta principios generales del Derecho Civil en materia de contratos, aunque admito que se formulen argu-

mentos muy valederos sobre situaciones a contemplar, pero siempre teniendo en cuenta la seguridad jurídica, como decía con razón el señor senador Tourné.

Si esto se establece con carácter general, es muy grave y, respetando las argumentaciones en contrario, voy a votar negativamente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — No deseo continuar la discusión a esta altura, porque los sobrevivientes en la consideración de este tema somos los que quedamos en Sala y no creo que podamos aportar mucho al debate.

Deseo rescatar las palabras finales del señor senador Aguirre, que apuntan a lo que yo había sugerido hace un rato, a pesar de la duda que plantea el señor Presidente, en el sentido de limitar el ejercicio de la acción de desistimiento unilateral a aquellos alquileres que antes del reajuste no excedieran de las 30 Unidades Reajustables, como decía el señor senador Aguirre, y que conformaba, asimismo, al señor senador Tourné.

En cuanto a la objeción del señor Presidente, admito que es muy seria; pero, en definitiva, ya estamos introduciendo como condicionante un año de vigencia y la característica de buen pagador, o sea que estamos agregando un requisito más.

Frente a la magnitud aparente del problema, más vale correr un cierto riesgo. Le hago gracia al Senado y no sigo con el tema. Por consiguiente, solicito que el artículo en consideración se vote con el agregado al primer parágrafo.

SEÑOR PRESIDENTE. — Léase el artículo.

(Se lee:)

"Los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de esta ley, y que tengan a dicha fecha más de un año de vigencia, podrán ser objeto de desistimiento unilateral por parte del inquilino cuyo alquiler no exceda de 30 Unidades Reajustables antes del reajuste realizado en el año 1985".

—Debo manifestar que no voy a votar este artículo; pero, de cualquier manera, pienso que en su epígrafe debe decirse "desistimiento" y no "rescisión", puesto que ha sido una de las correcciones que se ha realizado a lo largo de la discusión.

(Interrupción del señor senador Lacalle Herrera)

SEÑOR RICALDONI. — Yo no estaría de acuerdo —por las objeciones que se han formulado— en incorporar lo relativo al RAVE. Pienso que eso debería ser motivo de una consideración por separado, en otro momento.

SEÑOR CERSOSIMO. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Para evitar repeticiones, creo que en el parágrafo primero del artículo, donde dice: "a la fecha de vigencia de esta ley, que tengan a dicha fecha más de un año de vigencia" se podría poner: "un año de duración". Asimismo, para compadecer esta redacción con lo que expresa el artículo 4º, habría que agregar al término "alquiler", la palabra "mensual", o sea que expresara: "cuyo alquiler mensual no fuera superior a 30 unidades reajustables antes del reajuste realizado en el año 1985".

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo con las dos modificaciones propuestas: poniendo la palabra "duración" en lugar de "vigencia" en el cuarto renglón e insertando el término "mensual" en el agregado.

(Se vota:)

—15 en 18. **Afirmativa.**

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Mociono para que, inmediatamente, se agregue la siguiente mención: "Podrán también ejercer el derecho de desistimiento los inquilinos que hayan adquirido vivienda".

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el agregado propuesto por el señor senador Lacalle Herrera.

(Se vota:)

—13 en 18. **Afirmativa.**

(Interrupción del señor senador Singer)

—Se supone que el agregado sería el parágrafo segundo y se correrían los restantes.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: pido disculpas al Senado, pero voy a solicitar la reconsideración del artículo debido a la redacción que se acaba de votar.

A esta altura del debate, entiendo que muchos de los compañeros pueden estar algo cansados y votar en forma rápida la proposición realizada por el señor senador Lacalle Herrera, por lo que pienso que puede modificar el alcance y propósito con que hemos votado esta disposición después de una larga discusión.

Este es un tema muy complejo y difícil y me parece que deberíamos analizar un poco más esta proposición. Hemos destinado muchas horas al estudio de este asunto y creo que vale la pena extendernos un poco más en su estudio.

Hace un momento escuché una objeción con respecto a los adquirentes. Si una persona adquirió una vivienda un año atrás, ¿también en estos momentos está en condiciones de rescindir unilateralmente el contrato de alquiler? En la propuesta del señor senador Lacalle Herrera no están debidamente contempladas estas situaciones, porque de lo que se trataba era de algunos casos perfectamente delimitados. Sin embargo, ahora se le quiere dar una amplitud que me parece un tanto exagerada. Por consiguiente, propongo que se reconsidere su votación.

SEÑOR TOURNE. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR SINGER. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Quiero señalar que, en definitiva, el problema tiene una magnitud menor de la que podemos atribuirle, por cuanto resulta indudable que luego de los dos años de vigencia de un contrato, el plazo se estima en favor del arrendatario y puede proceder a la entrega de la finca. Por eso no podemos retrotraernos a situaciones que originen la aplicación de esta dis-

posición porque puede tratarse del caso de un inquilino con años de adquirente de una propiedad.

En definitiva, tenemos que señalar que tiene que tratarse de un contrato de más de un año de plazo; primera razón.

En segundo lugar, que ha surgido en el ínterin la norma del desistimiento y, además que luego de los dos años de vigencia del contrato, el inquilino tiene la facultad —porque el plazo es en favor y en beneficio suyo, vencidos los dos años— de hacer entrega de la finca y poner punto final a la relación arrendaticia. No le adjudico demasiada gravedad a una disposición que de otra manera podría originar una situación excepcional.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Intento mejorar la redacción de la propuesta formulada por el señor senador Lacalle Herrera, en la que estamos dispuestos a votar, por lo que solicito su reconsideración inclusive para ver dónde se incluye.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la reconsideración solicitada.

(Se vota:)

—16 en 17. **Afirmativa.**

En discusión la propuesta de enmienda formulada por el señor senador Lacalle Herrera, de acuerdo al artículo 72 del Reglamento que en su segundo parágrafo dice: "Del mismo modo pueden proponerse enmiendas a esos artículos ya sean aditivas, supresivas o sustitutivas". De manera que esta es una propuesta de enmienda de un aditivo al artículo que ya habíamos votado y que sería el artículo 3º, dentro del primer Capítulo.

SEÑOR SINGER. — ¿Se podría leer la propuesta formulada por el señor senador Lacalle Herrera?

SEÑOR PRESIDENTE. — La propuesta no llegó a la Mesa y le pediría al señor senador Lacalle Herrera, que haga el favor de hacerla llegar.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — La propuesta es la siguiente: "Podrán ejercer el derecho al desistimiento los inquilinos que hayan adquirido vivienda con posterioridad a la celebración del contrato".

SEÑOR BATALLA. — Quiere decir que el agregado elimina todas las condicionantes previstas en el sistema original: la antigüedad del año y el tope del precio.

SEÑOR PRESIDENTE. — Sin embargo, parece que lo de la antigüedad del año no hay intención de eliminarlo.

De manera que debe decirse: adquirida después de un año de celebrado el contrato.

SEÑOR BATALLA. — Adquirida, pero solamente al año podrá ejercer el derecho.

SEÑOR PRESIDENTE. — Adquirida con posterioridad a la celebración del contrato y luego de cumplir un año de ese contrato.

Pero, señores senadores, creo que no podemos seguir legislando de esa manera.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Creo que la intención del señor senador preopinante es la que queden amparados a la misma disposición del inciso 1º. Por lo tanto, habría que incorporarlo a texto corrido con una conjunción que diga "y a aquellos". Además, que la adquisición de la vivienda se haya operado después de la celebración del contrato de alquiler.

Si esta es la intención con que vamos a votar este artículo podríamos autorizar a la Secretaría para que perfeccione la redacción.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Si el texto dice: "podrán ejercer", es porque se une al primer párrafo. La redacción será un poco desprolija, pero no tanto como se sugiere.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Puede incluirse inmediatamente después del sistema general establecido en el inciso 1º, una disposición que diga: no regirá el tope de alquiler previsto en el inciso anterior cuando el arrendatario sea adquirente o adjudicatario de una vivienda con posterioridad a la fecha de celebración del contrato.

SEÑOR ORTIZ. — Lo de "adjudicatario" está demás, es adquirente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a dar lectura a la propuesta en la forma en que ha quedado.

(Se lee:)

"Podrán ejercer el derecho al desestimiento, los inquilinos que hayan adquirido vivienda con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento".

(Dialogados e interrupciones)

SEÑOR CIGLIUTI. — Señor Presidente: no creo que, a esta altura de la noche, debamos seguir improvisando.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si el señor senador Batalla hace llegar a la Mesa su moción por escrito, se puede poner a votación; de lo contrario vamos a votar la otra. Pero, repito, que en esta forma no podemos seguir funcionando.

Se va a dar lectura a la nueva moción, tal como ha llegado redactada.

(Se lee:)

"No regirá el tope previsto en el inciso anterior cuando el arrendatario sea adquirente de una vivienda con fecha posterior a la celebración del contrato"...

SEÑOR MARTINEZ MORENO. — Del contrato de arrendamiento, porque hay un contrato de compra-venta.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pero, señor Presidente: ¿qué se vota? ¿Todo el artículo?

SEÑOR PRESIDENTE. — Se vota este agregado al inciso 1º del artículo 3º: "No regirá el tope previsto en el inciso anterior cuando el arrendatario sea adquirente de una vivienda con fecha posterior a la celebración del contrato de arrendamiento".

SEÑOR MARTINEZ MORENO. — ¿Reglamentariamente, este resultado debe ser superior al de la votación anterior que fue 13 en 18?

SEÑOR PRESIDENTE. — No, señor senador. La reconsideración ya fue votada.

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar el artículo reconsiderado con la redacción propuesta.

(Se vota:)

—12 en 18. **Afirmativa.**

El señor senador Rondán propuso un artículo que sería el 18 con la siguiente redacción: "Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en dos diarios de la capital".

SEÑOR TOURNE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR TOURNE. — Sin perjuicio de la urgencia, supongo que es factible que se publique en el "Diario Oficial".

SEÑOR PRESIDENTE. — Siempre se publica en el "Diario Oficial"; pero la vigencia sería, según la proposición del señor senador Rondán, a partir de su publicación en dos diarios de la capital.

SEÑOR BATALLA. — Además, es la redacción con que venía de la Cámara de Representantes.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar el artículo propuesto por el señor senador Rondán, que pasaría a ser el 18.

(Se vota:)

—12 en 18. **Afirmativa.**

El artículo 18, que pasó a ser 19, es de orden.

Queda aprobado el proyecto de ley y se comunicará a la Cámara de Representantes.

(Texto del proyecto de ley aprobado:)

"CAPITULO I

De los arrendatarios buenos pagadores

Artículo 1º — (Suspensión de lanzamientos). — Los lanzamientos dispuestos o que se dispongan contra arrendatarios o subarrendatarios buenos pagadores, de fincas urbanas o suburbanas destinadas a casa-habitación, quedarán suspendidos en su cumplimiento efectivo hasta el 30 de abril de 1986.

Exceptúanse de la suspensión dispuesta en el inciso precedente los lanzamientos decretados de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1, 3 y 4 del artículo 24; en los artículos 33, 34 y 59; en el inciso 4º del artículo 63; en el inciso 2º del artículo 64 del Decreto-Ley número 14.219, de 4 de julio de 1974, y en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, de 15 de diciembre de 1936, modificativas y concordantes.

La disposición del inciso primero del presente artículo no comprende a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo X del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas, con las modificaciones dispuestas en esta ley.

Art. 2º — (Efectos de la reforma de plazo). — Los arrendatarios de fincas destinadas a casa-habitación que se hubieren acogido a la reforma del plazo de desalojo, haciendo uso de la facultad acordada por el artículo 52 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, serán considerados buenos pagadores a todos sus efectos, incluidos los del Capítulo X de dicho decreto-ley.

Art. 3º — (Desistimiento unilateral del contrato. — Los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de esta ley, y que tengan a dicha fecha más de un año de duración, podrán ser objeto de desistimiento unilateral por el inquilino cuyo alquiler mensual no exceda de 30 UR (treinta unidades reajustables) antes del reajuste realizado en el año 1985.

No regirá el tope previsto en el inciso anterior cuando el arrendatario sea adquirente de una vivienda, con fecha posterior a la celebración del contrato de arrendamiento.

Para ejercitar el derecho al desistimiento unilateral del contrato, el inquilino deberá estar al día, en el momento de la restitución del bien, en el pago de los alquileres devengados hasta la fecha y demás prestaciones que adeudare, o haber celebrado con el arrendador un convenio escrito de pago por el monto de lo adeudado.

Los arrendatarios dispondrán de un plazo de noventa días corridos, a partir del siguiente al de la entrada en vigencia de la presente ley, para hacer uso del derecho de desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento. A tal efecto deberán comunicar su decisión al arrendador por acta notarial, telegrama colacionado u otro medio escrito fehaciente.

El desistimiento unilateral se perfeccionará con la comunicación referida en el inciso anterior, y la restitución de la finca al arrendador deberá efectuarse dentro de un plazo máximo de cuarenta días corridos a contar desde la notificación.

Si el arrendatario no cumpliera con la restitución dentro de este plazo el arrendador podrá solicitar el desalojo de la finca con el plazo y el procedimiento previstos en el artículo 48 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

CAPITULO II

Del reajuste de los precios y de la rebaja de Alquiler

Artículo 4º — (Acción de reducción). — Los arrendatarios y subarrendatarios que hayan contratado con posterioridad a la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, podrán ejercer por única vez la acción de rebaja de alquiler prevista por sus artículos 16 a 19 y 63. La rebaja, en caso de resultar procedente, se aplicará a los alquileres reajustados durante el año 1985, y el precio resultante regirá desde el 1º de marzo de 1985 o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior.

Los arrendadores que hubieren percibido, entre la fecha del reajuste y la de la demanda, sumas mayores a las que resulte de las rebajas del alquiler, reintegrarán a sus arrendatarios la diferencia en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo importe se descontará de los alquileres futuros. El importe a percibir por el arrendador, incluida la deducción de la cuota de reintegro, en ningún caso será inferior al monto del alquiler vigente antes del reajuste realizado en el año 1985, más los gastos y consumos previstos por el artículo 77 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

A estos efectos la alusión a la "renta vigente" contenida en el parágrafo 2º del artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, se entenderá referida al alquiler que debía estar vigente por aplicación del reajuste legal (artículos 14 y 15 de dicho decreto-ley), con independencia de que, por acuerdo de partes, se esté pagando efectivamente un alquiler menor.

Art. 5º — Quedan excluidos de este beneficio: A) Los malos pagadores, salvo los que hayan opuesto excepciones o se encuentren dentro del plazo para oponerlas y los que, habiendo caído en mora, aún no se les haya intimado el desalojo; B) Los arrendatarios y subarrendatarios cuyos alquileres mensuales fueran superiores a 30 UR (treinta unidades reajustables), antes del reajuste realizado en el año 1985; C) Los arrendatarios y subarrendatarios de fincas cuyos arrendadores sean los propietarios y perciban por concepto de ingresos men-

suales líquidos un total no superior a 50 U.R. (cincuenta unidades reajustables), estimados durante el tiempo y en la forma previstos por los incisos 1º y 2º del artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974. A estos efectos, dichos propietarios deberán comparecer en los autos de solicitud de rebaja de alquiler y excepcionarse formulando declaración jurada de sus ingresos, acompañando la prueba documental correspondiente mediante certificado público o notarial, o constancia privada.

En tal caso, y previo traslado al actor por un término de quince días hábiles y perentorios, su oposición se sustanciará con arreglo al procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. No mediando oposición el juez revocará por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decretará la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler.

Será de aplicación, en lo pertinente, lo dispuesto en el inciso 6º del artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

Art. 6º — Los malos pagadores exceptuados por el artículo anterior deberán, si se les intimare o se les hubiere intimado el desalojo, oponer excepciones u obtener la clausura del juicio con arreglo al artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974. Si así no lo hicieren, bastará al actor justificar en autos que la intimación de desalojo ha quedado firme, para que el Juez revoque por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decrete la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler.

Si recayere sentencia ejecutoriada desestimatoria de las excepciones, quedará sin efecto la providencia de rebaja de alquiler y el actor tendrá derecho al cobro de las diferencias no percibidas.

Art. 7º — En el caso del artículo 4º, el plazo de noventa días establecidos por el artículo 17 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, se entenderá referido a la fecha de vigencia de esta ley y correrá desde el día siguiente a dicha fecha. El plazo se computará por días corridos.

Art. 8º — Sustitúyese el artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"ARTICULO 63. — (Acción de rebaja). — La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los plazos previstos en el artículo 17. Los arrendatarios o subarrendatarios, en su caso, deberán acompañar a la demanda, declaración jurada separada y firmada por cada uno de los integrantes mayores de edad del núcleo habitacional ocupante del inmueble (artículo 19, in fine), de sus ingresos y la prueba documental correspondiente, mediante certificado público o notarial, o constancia privada. Si en el núcleo habitacional hay menores de edad que tengan ingresos, formularán por ellos su declaración jurada uno de sus padres o, en su defecto y por su orden, cualquiera de sus ascendientes directos, tutores o guardadores.

El Juez, al sustanciar la demanda, decretará la suspensión del pago del aumento que sobrepase el porcentaje fijado en el artículo 16 de la presente ley, confiriendo traslado al demandado por un término de quince días hábiles y perentorios para contestar la demanda, siguiéndose, de mediar oposición, el procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

El precio del arrendamiento que resultare, regirá desde la fecha de vigencia del nuevo alquiler, fijado conforme a la presente ley.

Cuando el Juez comprobare declaraciones juradas falsas de cualquiera de los integrantes del núcleo habitacional, el arrendatario o subarrendatario quedará excluido de los beneficios de esta ley, y el juez al decretarlo, declarará rescindido el contrato de arrendamiento, y dispondrá, a pedido de parte el lanzamiento inmediato, con tributos y costos.

A estos efectos tendrá facultades para apreciar elementos de juicio que demuestren que los ingresos mensuales declarados por el núcleo habitacional son manifiestamente inferiores a los que requieren los consumos mínimos efectuados mensualmente por el mismo.

El que formulare, a los efectos de la demanda a que se refiere este artículo, una declaración jurada falsa para obtener la rebaja del nuevo alquiler, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, en todos los casos en que los ingresos reales del núcleo habitacional superen en un 15 % (quince por ciento) al monto declarado en los autos respectivos, no podrá aducirse error aritmético y se dispondrá la rescisión del contrato de arrendamiento.

Los empleadores privados, sean personas físicas o jurídicas, están obligados a suministrar a sus dependientes y a los profesionales y técnicos cuyos servicios utilicen a cualquier título, constancia escrita de sus ingresos.

Ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario podrá pedir al Juez que ordene su cumplimiento y éste, deberá decretarlo sin más trámite, bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desacato.

El que expidiere una constancia cuyos datos fueron falsos, en todo o en parte, será castigado con pena de tres a dieciocho meses de prisión (Artículo 242 del Código Penal).

Si se tratare de fincas arrendadas con garantía de la Contaduría General de la Nación, el auto judicial que disponga la rebaja del precio del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres simultáneamente con el traslado de la demanda."

Art. 9º — (Arrendamientos para industria y comercio y otros destinos). — Durante el año 1985, en los arrendamientos para industria y comercio y otros destinos, el reajuste del alquiler será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del respectivo índice de actualización.

El precio resultante de dicha rebaja regirá desde el 1º de marzo de 1985 o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior.

Los arrendadores que hubieren percibido, después de la fecha del reajuste, sumas mayores a las que resulten de la aplicación del porcentaje referido en el inciso 1º, reintegrarán la diferencia a sus arrendatarios, en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo importe se descontará de los alquileres futuros.

CAPITULO III

De los arrendatarios deudores

Artículo 10. — (Clausura de los procedimientos). — si se tratare de contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados antes de la vigencia de la presente ley, los arrendatarios y subarrendatarios podrán ejercer, por una sola vez y hasta el 30 de abril de 1986, la facultad del artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, consignando la suma adeudada más el 15 % (quince por ciento) de la misma como pago de intereses y demás gastos causídicos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, facúltase a los arrendatarios y subarrendatarios de casa habitación, respecto a los cuales no existiere una intimación de desalojo firme, a pagar el precio del arriendo en la parte que exceda al último alquiler reajustado, hasta en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo pago será indivisible con el alquiler mismo.

CAPITULO IV

De los asentamientos marginales

Artículo 11. (Suspensión de lanzamientos). — Suspéndense hasta el 30 de abril de 1986, los lanzamientos contra los ocupantes, a cualquier título, de los asentamientos colectivos marginales ("Cantegriles"), sin habilitación municipal de construcción existentes a la fecha de vigencia de la presente ley.

Contra el decreto de suspensión de lanzamiento, podrá interponerse recurso de reposición.

CAPITULO V

Disposiciones generales

Artículo 12. — (Lanzamientos de arrendatarios inscriptos en el RAVE). — La inscripción en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia (RAVE), importará de pleno derecho, la suspensión del lanzamiento decretado hasta tanto le sea adjudicada al inquilino la ocupación de una vivienda, en venta o en arrendamiento, por parte del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay podrá ofrecer un préstamo al inquilino para adquirir la vivienda que ocupa si el propietario estuviere dispuesto a enajenarla.

El ofrecimiento se efectuará con sujeción a las siguientes bases:

1º) Que el precio sea fijado por el Banco, previa tasación que éste realizará del inmueble.

2º) Que el propietario acepte dicho precio y las condiciones en que el mismo le será pagado.

El arrendatario dispondrá de un plazo perentorio de 10 días hábiles a partir de la notificación para expresar su consentimiento. En caso de silencio o respuesta negativa, caducará automáticamente su inscripción en el RAVE y el Banco lo comunicará al Juzgado correspondiente con arreglo al artículo 91 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

La caducidad referida en el inciso precedente no operará en los casos en que el arrendatario acreditare ante el Banco Hipotecario del Uruguay no poseer los ingresos suficientes, a criterio de la Institución, para hacer uso del crédito que se le concede.

Art. 13. — (Notificación a fiadores). — En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan garantías personales, toda vez que el arrendatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos, los arrendadores deberán notificar esta situación a los fiadores. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado u otro medio auténtico, cuyo importe estará a cargo del arrendatario o del fiador en su caso. A estos efectos, el fiador deberá dejar constancia en el contrato, de su domicilio real.

El arrendador no podrá accionar contra el fiador por cobro de arrendamientos mientras no acredite haber cumplido dicha obligación.

Realizada la notificación, después de los diez días de vencido el plazo establecido en el inciso primero, el arrendador no podrá reclamar al fiador intereses y reajustes.

Los fiadores o codeudores de inquilinos malos pagadores podrán ejercer la acción de desalojo con el plazo y el procedimiento previstos en el artículo 48 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, una vez que hayan hecho efectivo el pago de lo adeudado al arrendador.

Art. 14. — Si no hubiere acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

El arrendador o subarrendador no podrá oponerse a la sustitución. En caso de negativa del arrendador o subarrendador, el arrendatario, subarrendatario o fiador, seguirá los procedimientos de la oblación y consignación, debiendo efectuarse esta última, en el Banco Hipotecario del Uruguay.

Art. 15. — (Excepciones). — Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a los casos previstos en los artículos 2º, 28 y 114 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

Art. 16. — (Limitaciones probatorias). — A los efectos de la aplicación de los artículos 16 a 19 y 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, y del artículo 4º de la presente ley, no regirán en vía judicial las limitaciones probatorias establecidas en los artículos 25 del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, y 47 del Código Tributario.

Art. 17. — (Censo de la propiedad inmueble). — El censo nacional de población y vivienda dispuesto por el Decreto Nº 86/84, de 8 de febrero de 1984, efectuará, también el relevamiento de la propiedad urbana y suburbana a fin de determinar a qué título jurídico ocupan cada inmueble quienes en ellos habitan, quiénes son sus propietarios o poseedores y, si lo hubiere, monto del alquiler.

Art. 18. — La Suprema Corte de Justicia dispondrá lo pertinente a fin de suministrar trimestralmente al Poder Ejecutivo y a la Asamblea General el número de desalojos promovidos ante todos los Juzgados de la República, las causales invocadas en cada caso y los lanzamientos realizados durante dicho lapso.

Art. 19. — Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Art. 20. — Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en dos diarios de la capital.

Art. 21. — Comuníquese, etc."

7) VENIA DE DESTITUCION

SEÑOR SENATORE. — Pido la Palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SENATORE. — Deseo señalar que en cuarto lugar del orden del día de esta sesión figura una solicitud de venia que si no es votada hoy, en forma expresa, quedaría otorgada tácitamente en virtud de que vence el próximo lunes 19.

8) CUARTO INTERMEDIO

SEÑOR TRAVERSONI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR TRAVERSONI. — Quienes no dominamos los aspectos jurídicos que han sido debatidos largamente —y en algunos casos, quizás, exageradamente— en la noche de hoy, teníamos la esperanza de concluir esta sesión

tratando un problema que tiene que ver con un protagonista que ha estado ausente en el interés de esta reunión. Nos hemos ocupado de los propietarios, de los inquilinos, de los fiadores, y teníamos la esperanza de referirnos ahora a los adolescentes.

Reclamaría de los señores senadores una decisión al respecto, porque ésta es la última sesión ordinaria del mes. El problema de que se trata es importante, pudiendo quedar en el vacío y ocurriendo en torno a él una situación conflictual que no es deseable. De manera que, o continuamos tratando el problema en esta sesión o fijamos una extraordinaria. Me parece que es un punto demasiado trascendente como para descuidarlo.

SEÑOR CIGLIUTI. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR CIGLIUTI. — El tema que menciona el señor senador Traversoni tiene que ser objeto de discusión en el Senado y no va a insumir sólo 20 minutos.

De la misma manera, figura en la orden del día una solicitud de venia que debe ser tratada en tiempo. Por otra parte, la Comisión de Asuntos Laborales que integro, en el día de hoy aprobó un proyecto que consta de varios artículos y del que es miembro informante el señor senador Zumarán, quien en este momento no se encuentra presente en Sala.

Por lo tanto, mociono para que el Senado pase a cuarto intermedio hasta el próximo martes a las 17 horas, a efectos de completar el tratamiento del orden del día.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Propongo que el orden del día se complete con todos los asuntos que estén informados por las distintas Comisiones. De esa forma, en una sola sesión extraordinaria, resolveríamos todo lo que está pendiente.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar si el Senado pasa a cuarto intermedio hasta el martes próximo a las 17 horas.

(Se vota:)

—16 en 17. **Afirmativa.**

SEÑOR PRESIDENTE. — Se levanta la sesión.

(Así se hace, a la hora 23 y 52 minutos, presidiendo el doctor **Tarigo** y estando presentes los señores senadores **Aguirre**, **Araújo**, **Batalla**, **Cardoso**, **Cersósimo**, **Cigliuti**, **Fá Robaina**, **Lacalle Herrera**, **Martínez Moreno**, **Mederos**, **Ortiz**, **Ricaldoni**, **Rondán**, **Senatore**, **Singer**, **Tourne** y **Traversoni**).

Dr. ENRIQUE TARIGO
Presidente

Dn. Félix B. El Helou
Secretario

Dn. Jorge Peluffo Etchebarne
Director del Cuerpo de Taquígrafos

Depósito Legal 205.147/85